

Gemeinde Winnweiler,
Ortsteil Alsenbrück-Langmeil
Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Am Galgenberg“

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Luitpoldstraße 55-55a, 67806 Rockenhausen

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33



Auftraggeber:

Gemeinde Winnweiler
Ortsteil Alsenbrück-Langmeil
Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Am Galgenberg“

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt-Nr.
1.0	Begleitheft zum Bebauungsplan „Am Galgenberg“ Textliche Festsetzungen und Begründung	
2.0	Bebauungsplan	2.01
3.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag	

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

K'bolanden, den 15.09.1997

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

im Auftrag

Gundlach
(Baudirektor)



Gemeinde Winnweiler
Ortsteil Alsenbrück-Langmeil
Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Am Galgenberg“

1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung

Bauherr:



Gemeinde Winnweiler

Robert Juchacz

Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt

Rockenhausen im Januar 1997

Monzel

Textliche Festsetzungen

Begleitheft zum Bebauungsplan

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Stellplätze
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5 Verkehrsflächen
- A 6 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- A 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A 8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 9 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- A 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- A 11 Sichtdreiecke

Hinweise

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen
- B 3 Gestaltung von Werbeanlagen

Anhang: Pflanzlisten und Pflanzschemen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Galgenberg“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F.v. 08. Dez. 1986 (BGBL.I. S 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I. S 466) mit der BauNVO in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet (GI, § 9 BauNVO) festgesetzt. Die im Industriegebiet zulässigen Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Planzeichnung für die Teilbereiche in unterschiedlicher Form:

Teilbereich A:

Baumasse	:	BM 300.000 m ³
Grundfläche	:	GF 56.000 m ²

Teilbereich B:

Grundflächenzahl	:	GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl	:	GFZ 2,4

In den Teilbereichen wird zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Im Teilbereich A ist eine maximale Traufhöhe von 10,0 m über fertigem Gelände zulässig.

Im Teilbereich B ist eine maximale Traufhöhe von 9,5 m festgesetzt. Es dürfen jedoch maximal drei Vollgeschoße errichtet werden.

Als Bestimmungspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante Wandanschluß, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe wird stets an ihrem höchsten Punkt gemessen.

A 3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. § 21a BauNVO)

Die im Bebauungsplangebiet festgesetzte Fläche für Stellplätze ist durch Baumpflanzungen zu gliedern.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V. m. § 16 - 21a BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig.

A 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gesamtausbaulänge der Linksabbiegespur wird auf 181 m festgelegt.

A 6. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrten zu den Bereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen nur innerhalb der in der Planzeichnung markierten Bereiche von der Erschließungsstraße ausgehend.

A 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Die Flächenversiegelungen zum Bau der Erschließungsstraße sowie der Gebäude, Stell- und Lagerplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellflächen für PKW's sind mit Abstandspflaster oder Rasengittersteinen auszulegen, um die Versiegelung zu mindern. Wassergebundene Decken sind nicht zu verwenden.
- b. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zu sammeln und in Mulden zu leiten, wo eine Verdunstung und Versickerung ermöglicht wird. Die Muldenränder sind landschaftsgerecht abzuböschern. Am nördlichen Muldenrand sind Steine aufzuschütten. Eine Startbepflanzung mit Gräsern, Schilfröhrich und Kräutern soll an den Muldenrändern stattfinden.
Im Bereich der Versickerungsmulden sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (vgl. Pflanzenliste) zu pflanzen. Die Flächen um die Mulden sind als artenreiche Wiesen zu entwickeln.
- c. Die durch Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen sind sinnvoll im Bereich des Baugebietes zu verwenden.
Darüberhinaus überschüssiger Oberboden ist abzuschleppen, abzutransportieren und gemäß DIN 18915 zwischenzulagern.
Empfohlen wird ein Aufbau der Bodenmassen als Lärm-/Sichtschutzwall entlang der B 40.
- d. Im Südwesten des Plangebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen.

A 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Im Osten, Norden und Westen des Plangebietes ist eine kombinierte Strauch-/Benjeshecke (vgl. Pflanzenliste) zu entwickeln.
- b. Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine Baumallee aus standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen aufzubauen.

- c. Pro 5 Stellplätzen ist jeweils ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- d. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2.000 m² ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Zur Gestaltung sind mindestens 25 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, Flachdächer und Dachflächen bis 15° extensiv zu bepflanzen, sowie fensterlose Wände ab einer Größe von 30 m² zu begrünen.

A 9. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei einem Heranrücken der Industriebebauung und der damit erforderlichen innerbetrieblichen Erschließungsstraße auf ca. 200 m zu dem im Süden befindlichen Grundstück 1214/4 (Mischgebiet) sind Maßnahmen zu treffen, die geeignet sind die

Immissionsrichtwerte von tags : 60 dB (A)

nachts : 45 dB (A)

einzuhalten.

Entlang der südwestlichen bis südöstlichen innerbetrieblichen Erschließungsflächen, Rangierflächen und Be- und Entladezonen ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe bezieht sich dabei auf die Oberfläche der Fahrwege und Rangierflächen.

A 10. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In dem durch das Leitungsrecht begrenzten Bereich ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

A 11. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke nach RAS-K 1, Punkt 3.4, 3.4.3 Anfahrtsicht bzw. 3.4.4 Annäherungssicht sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.

Hinweise:

Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke:

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden.

Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS- vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerung, o.ä. unterstützt werden.

Grundwasserverhältnisse

Zum Schutz gegen Vernässung ist Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

Lärmgutachten

Für das Baugebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingschutz/ Raumakustik und Bauphysik - Werner Genest und Partner, Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Schramm - Werkstätten, durchgeführt.

Straßenplanung

Die Bemessung der Linksabbiegespur erfolgte gemäß der geltenden Richtlinie nach RAS-K 1 und RAL-K 1 mit der Geschwindigkeit $VK = 70 \text{ km/h}$. Die notwendigen Verzweigungen der Fahrbahnränder werden auf 60 m Länge festgelegt. Die Richtungsfahrbahnen der durchgehenden Strecke werden in einer Breite von 3,25 m festgelegt. Die Linksabbiegespur erhält durch ihre Abmarkierung eine Breite von 3,25 m mit einer Verzögerungs- und Aufstellstrecke von 30 m. Damit hat die Linksabbiegespur eine Gesamtlänge von 90 m. Für das Ein- und Abbiegen wurde ein Radius von 12 m festgelegt (vgl. Vorplanung Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- a. Fassaden- und Farbgestaltung
Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben gestaltet werden.

B 2. Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- a. Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- b. **Gestaltung von Einfriedungen**
Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Metallgitter- oder Drahtzäunen an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

B 3. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- a. Auf Dächer aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die höchstzulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Anhang: Pflanzenliste und Pflanzschemen

A) Gehölze für die Strauchhecken

CB	Carpinus betulus	(Hainbuche)
PC	Pyrus communis	(Birne)
CA	Corylus avellana	(Hasel)
CM	Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
CS	Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
PS	Prunus spinosa	(Schlehe)
SC	Salix caprea	(Sal-Weide)
ST	Sorbus torminalis	(Elsbeere)

Pflanzmaterial: Bäume, 3 x v, mit Ballen, 250-300 cm, Stammumfang 2,0-2,4 cm
 Stäucher, 2 x v, ohne Ballen, 60-100 cm

Pflanzschema 8 x 18 Meter (1 Kasten entspricht de Fläche von 1,5 x 1,0 Meter): Das Schema ist in Längsrichtung beliebig oft wiederholbar. Die Drehrichtung (links oder rechts) ist beliebig. Überhälter sind in einem Abstand von min. 10 m zu pflanzen.

CS	CS	CS	CS	CA	CA	CA	CA	CA	SC	SC	SC	
	PC	CS	CS	CA	CA	CA	CA	SC	SC	SC	SC	
CS	CS	CS	CA	CA	CA	CA	CA	CB	SC	SC	PS	
	CS	ST	ST	CA	CA	CA	CA	SC	SC	PS	PS	
CS	ST	ST	ST	ST	CA	CA	SC	SC	PS	PS	PS	
	ST	ST	ST	ST	ST	SC	SC	PS	PS	PS	CM	
ST	PC	ST	ST	ST	SN	SN	PS	PS	PS	CM	CM	
	CA	ST	ST	SN	SN	SN	SN	CB	CM	CM	CM	

Überhälter sind in fett dargestellt:

B) Aufbau einer Baumallee im Bereich der Erschließungsstraße

An der Erschließungsstraße ist eine zweireihige Baumallee anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von 15 m zu pflanzen. Eine Bepflanzung im Bereich des Sichtdreieckes an der B 40 darf nicht vorgenommen werden.

Pflanzmaterial: Bäume, 3 x v, mit Drahtballen, 250-300 cm, Stammumfang 2,0-2,4 cm

Zu verwendende Arten:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Juglans regia	(Nußbaum)
Plantanus x hispanica	(Platane)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

C) Gehölze im Bereich der Versickerungsmulde

Gehölzarten

Betula pendula	(Hänge-Birke)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Eberesche)
Juglans regia	(Nußbaum)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)

D) Baumarten für die Streuobstwiese

PC	Pyrus communis	(Birne), Hochstamm
MD	Malus domestica	(Apfel), Hochstamm
PA	Prunus avium juliana	(Süßkirsche), Hochstamm

Sorten

Gellert, Butterbirne

Alexander-Lukas-Birne

Konferenzbirne

Roter Boskoop

Kaiser-Wilhelm

Winterrambour

Klarapfel

Speierling (Baum des Jahres 1993)

Pflanzmaterial: 50 % Hochstämme, 2 x v, mit Ballen, Stammdurchmesser 2,5-3,0 cm
50 % Jungpflanzen (Heister), 2 x v, ohne Ballen

Pflanzschema für eine vierreihige Obstwiese, 100 x 40 Meter (1 Kasten entspricht der Fläche von 10 x 10 Meter). Das Pflanzschema ist in Längsrichtung beliebig oft wiederholbar. Die Hochstämme sind in **fett** dargestellt.

Innere Begrenzung (Baugebiet)									
MD	PA	PC	PA	MD	MD	PA	PC	PA	MD
MD	PA	PC	PC	PA	MD	PA	PC	PC	PA
MD	PA	MD	PA	MD	MD	PA	MD	PA	MD
PC	PA	PA	PA	PA	PC	PA	MD	MD	PA
Äußere Begrenzung (Offene Landschaft)									

Die Obstgehölze sind in der Zeit der Vegetationsruhe in der frostfreien Zeit zu pflanzen (Okt. - Feb.). Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr; Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 4. Jahr alle 2 Jahre. Der Baumschnitt muß im Winter erfolgen (Okt. - Feb.). Das Schnittgut ist zu entfernen.

E) Entwicklung einer kombinierten Strauch-/Benjeshecke

Bei der Anpflanzung der modifizierten Benjes-Hecke, einer Kombination aus Gehölzschnittwall und Anpflanzung konnten bisher gute Erfahrungen (BERGER,H:-J., GUBA.E. 1994) gemacht werden. Durch die Anlage der modifizierten Benjes-Hecke wird die für viele potentielle Heckenbewohner relativ lebensfeindliche Anfangszeit herkömmlicher Anpflanzungen überbrückt. Die Kombination ist zudem kostengünstiger, bei gleichzeitig verbesserten Anwuchsbedingungen.

Für die Pflanzung zu verwendete Arten:

CB	Carpinus betulus	(Hain-Buche)
QR	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
CA	Corylus avellana	(Hasel)
CM	Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
CS	Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
PS	Prunus spinosa	(Schlehe)
SN	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Pflanzschemata von jeweils 1 x 12 Meter (1 Kasten entspricht der Fläche von 1 x 1 Meter): Das Schema ist in Längsrichtung beliebig oft wiederholbar bis die erforderliche Länge von 50 m erreicht ist. Die Drehrichtung (links oder rechts) ist beliebig. Überhälter sind in einem Abstand von min. 10 m zu pflanzen.

0.0 m bis 12.0 m

CM	CB	CA	CA	CA	CM	CM	CM	PS	PS	PS	QR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

12.0 m bis 24.0 m

SN	SN	SN	CA	CA	CA	CS	CS	CS	CB	CM	CM
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

24.0 m bis 36.0 m

CM	CA	CA	CA	CS	CS	QR	PS	PS	PS	SN	SN
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

36.0 m bis 48.0 m

SN	CM	CM	CB	PS	PS	PS	CA	CA	CA	CM	CM
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

48.0 m bis 50.0 m

SN	QR
----	----

Der Krautsaum von 2 m Breite schließt die Bepflanzung-/Gestrüppfläche ab. Die dafür notwendigen Flächen sind aus der Nutzung zu nehmen und ab dem 3. Jahr einmal jährlich zu mähen. Das abgetrocknete Mähgut ist zu entfernen, um einer Verfilzung vorzubeugen.

F) Gehölze für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auswahlliste für großkronigen Laubbaum bzw. hochstämmigen Obstbaum:

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Juglans regia	(Walnuß)
Malus domestica	(Apfelbaum)
Prunus domestica domestica	(Zwetschge)
Prunus avium juliana	(Süßkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus communis	(Birnbäum)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus minor	(Feldulme)
Populus nigra „Italica“	(„Pyramidenpappel“)/Säulen-Pappel

Auswahlliste für Sträucher und Heckengehölze und sonstige Bäume:

Corylus avellana	(Haselnuß)
Betula pendula	(Hängebirke)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)

Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Prunus cerasifera	(Kirschlorde)
Prunus cerasus	(Sauerkirsche)
Prunus domestica italica	(Reineclauder)
Prunus domestica syriaca	(Mirabelle)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wasserschneeball)

Artenliste Wandbegrünung

Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Vitis vinifera	(Weinrebe)

Gemeinde Winnweiler
Ortsteil Alsenbrück-Langmeil
Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Am Galgenberg“

1.0 Begründung zum Bebauungsplan

Bauherr:

.....
Gemeinde Winnweiler

Entwurfsverfasser:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im Januar 1997



Auftraggeber:

Gemeinde Winnweiler
Ortsteil Alsenbrück-Langmeil
Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Am Galgenberg“

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt-Nr.
1.0	Begleitheft zum Bebauungsplan „Am Galgenberg“ Textliche Festsetzungen und Begründung	
2.0	Bebauungsplan	2.01
3.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag	

Begründung zum Bebauungsplan „Am Galgenberg“ in der Gemeinde Winnweiler, Ortsteil Alsenbrück-Langmeil

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Anlaß der Planung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Planinhalte und Abwägung
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Stellplätze
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Verkehrsflächen
 - 5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
 - 5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 5.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 5.11 Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken
6. Flächen- und Kostenangaben
7. Hinweise auf Fachplanungen

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 23.09.1993 eingeleitet.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Alsenbrück-Langmeil und grenzt im Süden an die Bundesstraße 40 . Im Südwesten ist darüber hinaus die B 40 auf einer Länge von ca. 160 m in den Geltungsbereich mit aufgenommen (Teilstück 190/13).

Ausgehend von der Parzelle Nr. 1215 an der B 40 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in östlicher Richtung entlang der B 40 und schwenkt nach ca. 250 m nach Süden ab und verläuft nun auf ca. 160 m Länge entlang der südlichen Straßenbegrenzung der B 40.

Von dort aus verläuft sie an den östlichen Grenzen der Parzellen 1232/1 und 1237/2 und schwenkt von dort nach Südwesten entlang der Parzellen 1237, 1227, 1224 und 1220, 1218/2 und 1211/1 ab.

Die westliche Grenze des Planungsgebietes, die an den östlichen Ortsrand von Alsenbrück-Langmeil angrenzt, richtet sich in südliche Richtung entlang der Parzellengrenzen 1211/1, 1214/5 sowie 1215/4 aus und grenzt dort an die B 40.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die folgenden Parzellen:

Parzellen Nr.: 1211/1, 1214/5, 1215/4, 1216/2, 1218/2, 1220, 1224, 1225, 1227,
1228, 1230, 1231/3, 1231/4, 1232/1, 1235, 1237, 1237/2 und
190/20 (Teilbereiche der B 40)

Insgesamt umfaßt das Plangebiet eine Fläche von 120.610 m².

3. Anlaß der Planung

In der Gemeinde Winnweiler stehen derzeit keine geeigneten Flächen zur Ausweisung eines Industriegebietes zur Verfügung, welches aufgrund einer konkreten Anfrage eines Investors benötigt wird.

Aufgrund der baldigen Fertigstellung der A 63 (Kaiserslautern - Mainz) ergibt sich im Ortsteil Alsenbrück-Langmeil die Möglichkeit derartige Entwicklungen durchzuführen.

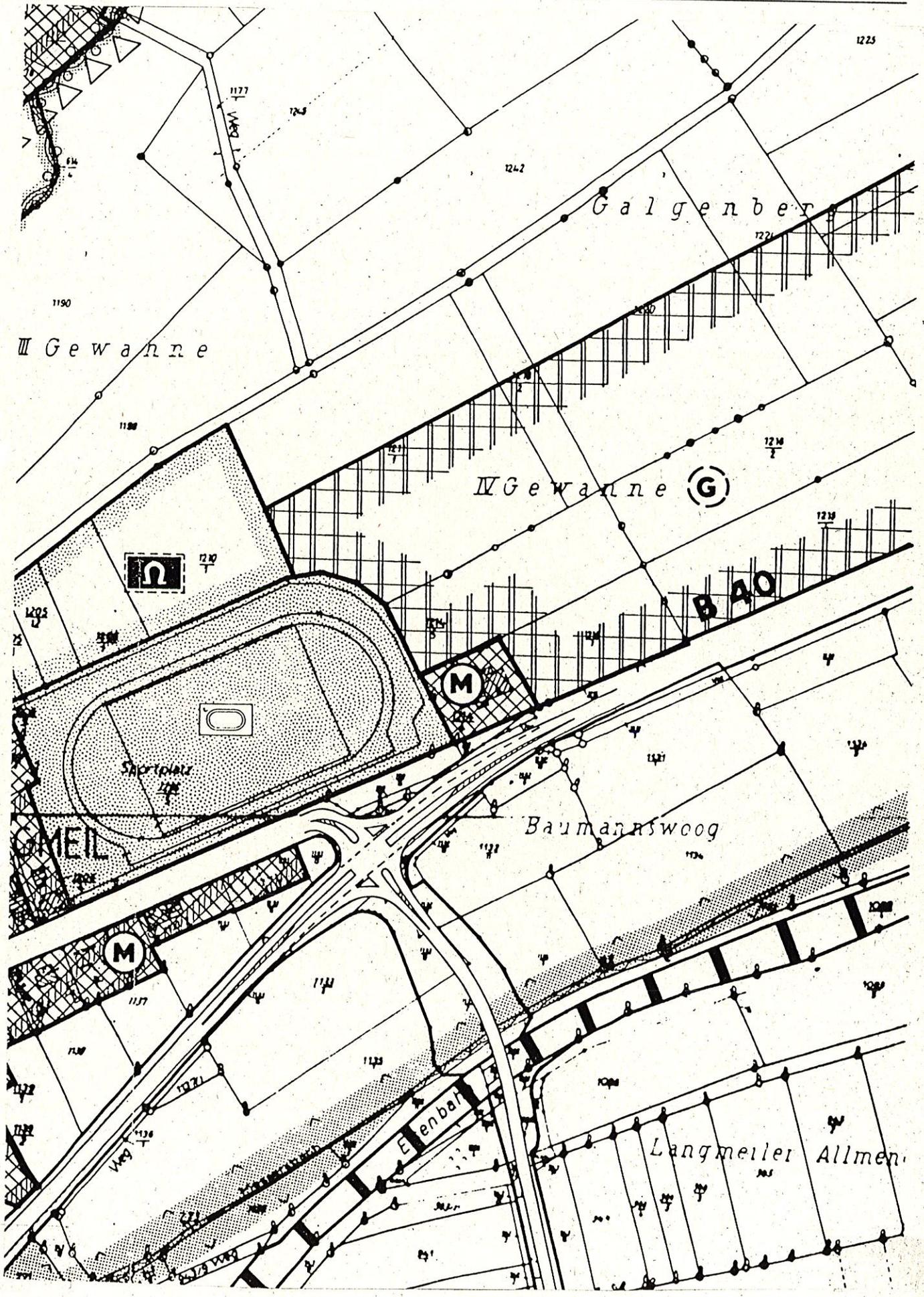
Das verkehrsgünstig gelegene Plangebiet (an der B 40, ca. 2 km bis zum künftigen Autobahnanschluß) ermöglicht eine unkomplizierte Verkehrsabwicklung ohne die Ortslage selbst zu belasten.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt:

- Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung größerer Betriebe, denen adäquate Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden müssen.
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung
- Möglichst geringe Belastung der Ortslage durch Erschließung des Gebietes über kurze Wege (keine Ortsdurchfahrt)
→ Konsequente Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst.
- Möglichst geringe Belastung des Naturhaushaltes durch die Bebauung
→ Eingrünung des Gebietes, Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler weist einen Teil des Plangebietes bereits als geplante Gewerbefläche aus. Diese umfaßt allerdings nicht das gesamte Plangebiet. Im Norden mußte die geplante Fläche um ca. 30 m parallel verschoben werden. Im Zuge der 1. Fortschreibung des einheitlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde wird die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplan mit aufgenommen. Diese Änderung wird im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ausschluß von Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, die in Industriegebieten nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind begründet sich aus der Bestrebung, zusätzliche Verkehrsmehrbelastungen für diesen Bereich zu vermeiden. Bei der Zulassung von Tankstellen im Industriegebiet würde im zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch Tank-Versorgungsfahrten entstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits eine größtmögliche Freiheit bei der Ausformung der Nutzung, stellen andererseits aber sicher, daß eine zu starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert wird.

Insbesondere stellt diese Festsetzung sicher, daß dieses Gebiet nicht über die im Norden angrenzende Bergkuppe hinausragt und somit eine gewisse Fernwirkung entwickeln kann. Zum Erhalt des Landschaftsbildes ist insbesondere auf diesen Aspekt nachdrücklich hinzuweisen.

Die unterschiedlichen Festsetzungen in den Bereichen „A“ und „B“ ermöglichen eine Gliederung des Gebietes nach betriebsorganisatorischen Gesichtspunkten und bereiten somit die Trennung von Bereichen für die industrielle Produktion von denen der Verwaltung vor.

5.3 Stellplätze

Die Festsetzung der Fläche für 100 Stellplätze stellt die Unterbringung der Kraftfahrzeuge für Betriebsangehörige der in diesem Gebiet anzusiedelnden Betriebe sicher und gewährleistet, daß kein unnötiger Parksuchverkehr innerhalb des Bebauungsplangebietes stattfindet, sondern die Verkehrsmehrbelastung auf den Zufahrtsbereich beschränkt bleibt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplangebiet „Am Galgenberg“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen ermöglichen eine relativ freie Entscheidung darüber, wo und wie Gebäude, Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück angeordnet werden. Ein großzügige Abgrenzung ist notwendig, da zwar betriebstechnische Anforderungen aufgrund konkreter Planungen/Anfragen bekannt sind, diese aber so gefaßt werden müssen, daß Erweiterungen, Ergänzungen und Änderungen baulicher Anlagen ohne erheblichen Aufwand durchführbar bleiben, das Industriegebiet als flexibel auf wirtschaftliche Veränderungen reagieren kann.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Industriegebietes „Am Galgenberg“ erfolgt über eine Stichstraße. Die Fahrbahnbreite beträgt 7,0 m.

Die Straßenbreite von 7,0 m ermöglicht die problemlose Abwicklung des zu erwartenden Liefer- und Besucherverkehrs.

Die Lage am östlichen Plangebietsrand sowie die direkte Zufahrt von der B 40 aus gewährleisten, daß der zu erwartende Schwerlastverkehr direkt das Gebiet erreicht und nicht über Umwege oder gar durch die Ortslage geleitet werden muß. Dadurch wird sichergestellt, daß Anwohner nicht zusätzlich durch den Verkehr des Industriegebietes belastet werden.

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 LPfIG von Rheinland-Pfalz schreibt vor, daß bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder auszugleichen sind. Zerstörte Funktionen im Naturhaushalt sind durch Ausgleichsmaßnahmen wiederherzustellen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die ähnliche Funktionen ausüben sollen und ökologisch gleichwertig mit entfallenden Funktionen sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

- a) Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierenden Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieses Konfliktpunktes sollten deshalb alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, Eingriffe zu vermeiden.

Das bedeutet im einzelnen:

- keine Versiegelung von Fußwegen
- Erhaltung des Bodenaufbaues im Bereich der späteren Grünflächen

Die Flächenversiegelungen zum Bau der Erschließungsstraße sowie der Gebäude, Stell- und Lagerplätze stellen unvermeidbare Eingriffe dar. Die größtmögliche Beschränkung auf das Mindestmaß ist als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft angebracht. Dazu gehört die Beschränkung der Erschließungsstraße auf einen Straßenzug.

Stellflächen für Pkw's oder Lkw's sind mit Abstandspflaster oder Rasengittersteinen auszulegen, um die Versiegelung zu mindern. Wassergebundene Decken sind nicht zu verwenden, da sie aufgrund der Belastung des Mineralkörpers in der Verschleißschicht und der einhergehenden statischen Nachverdichtung weitaus undurchlässiger sind als Pflasterbauweisen (BISCHOFF, G. 1992).

- b) Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zu sammeln und in großflächige Retentionsmulden zu leiten. Darüber hinaus wurden im Rahmen eines Abstimmungstermins mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern am 05.07.1996 festgelegt, daß die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße über einen offenen Graben erfolgen soll. Die ausgewiesene Grünfläche soll hierfür genutzt werden. Dabei soll überprüft werden, inwieweit der vorhandene Straßendurchlaß an der B 40 verwendet werden kann.

Zwischen dem Durchfluß und dem Messersbach soll eine flächenmäßige Verbindung hergestellt werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll dann breitflächig abfließen. Die hierfür erforderlich Flächen sollen gleichzeitig für den landespflegerischen Ausgleich angerechnet werden.

Dadurch wird das im Plangebiet anfallende Regenwasser weitgehend im natürlichen Kreislauf belassen. Eine direkte Abführung mit einer Belastung der Oberflächengewässer (Hochwasserspitzen) wird vermieden, das Bodenwasser- und Grundwasserpotential nachhaltig gestärkt.

Darüberhinaus sind insbesondere folgende Minimierungsfaktoren zu beachten:

- kontaminiertes, oberflächlich abfließendes Wasser muß aufgefangen, schadlos abgeführt und gereinigt werden,
- Schmutz- und unverschmutztes Oberflächenwasser müssen getrennt aufgefangen und abgeleitet werden (Trennkanalisation),
- Leckagen im Abwassersystem müssen ausgeschlossen werden,
- Schad- und Problemstoffe sind sicher zu lagern und zu transportieren,
- alle Rohrleitungssysteme müssen kontrollierbar und reparierbar sein,
- keine Stoff-/Abfallablagerungen (auch keine Zwischenlagerung) auf den Grundstücken, wenn dadurch Boden-/Grund- und Oberflächenwasserkontaminationen verbunden sind,
- weitgehende Erhaltung von Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken.

Darüberhinaus dienen solche ephemeren Stillgewässer der Höherentwicklung des Landschaftsraumes durch zusätzliche freie ökologische hochwertige Wasserflächen.

Die durch den Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen sind sinnvoll im Bereich des Baugebietes zu verwenden. Hierzu bieten sich einerseits die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Straßenbäume, öffentliche Grünflächen an der Umgehungsstraße) an, andererseits ist es möglich, mit den Bodenmassen einen Lärm-/Sichtschutzwall entlang der B 40 aufzubauen.

Darüberhinaus überschüssiger Oberboden ist abzuschleppen, abzutransportieren und gemäß DIN 18915 zwischenzulagern. Er muß sinnvoll bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen eingebracht werden.

- c) Im südlichen und nördlichen Plangebiet ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Obstwiese würde an die westlich gelegenen Obstgehölze anschließen und so den Biotop erweitern und festigen. Insbesondere im Verbund mit den angrenzenden geplanten Gehölzstrukturen wird sich ein Lebensraum entwickeln, der wärmeliebenden und trockenresistenten Arten günstige Bedingungen bietet. Ein weiterer Aspekt ist in der landschaftlichen Strukturierung zu sehen. Das Landschaftsbild wird aufgewertet, was wiederum positiv auf das Erholungs- und Erlebnispotential wirkt.

Als Obstgehölze sind heimische Sorten von Apfel, Birne und Zwetsche zu verwenden.

- Hauszwetsche
- Gellert, Butterbirne
- Alexander-Lukas-Birne
- Konferenzbirne
- Roter Boskoop
- Kaiser-Wilhelm
- Winterrambour
- Klarapfel
- Luxemburger Renette

Die Fläche soll als Obstwiese ausgewiesen werden. Eine Starteinsaat zur Entwicklung einer standortgemäßen Wiesenblumenmischung ist nicht notwendig, da die Flächen derzeit als Weidegrünland genutzt werden.

- d) Wie aus der Bilanzierung im landespflegerischen Planungsbeitrag ersichtlich, sind die Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt und im Bereich des biotischen Potentials innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht ausgleichbar. Außerhalb des Geltungsbereiches ist zur Vollkompensation eine Fläche von ca. 14.000 m² für landespflegerische Maßnahmen erforderlich.

Von Seiten der Ortsgemeinde wird hierzu eine entsprechende Fläche zwischen B 40 und Messersbach bereitgestellt, auf der sowohl der wasserwirtschaftliche, als auch der landespflegerische Ausgleich stattfinden kann. Desweiteren sollen entlang des Messersbaches auf einem Teilstück Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die oben beschriebenen Flächen werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die erforderlichen Flächen werden im Zuge des laufenden Flurbereinigungsverfahrens der Ortsgemeinde zugeteilt.

Eine Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ist erfolgt.

5.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen zur inneren Gliederung und zur gestalterischen Aufwertung des Industriegebietes. Sie dienen insbesondere zur Integration in die umgebende Landschaft und erfüllen zudem zahlreiche ökologische Funktionen (Lebensraum für Tiere, Singwarte, Sauerstoffproduktion...)

- a) Die Anlage von Gehölzelementen dient der Schaffung von Habitaten und hochwertigen Biotopstrukturen, die besonders der Avifauna im Gebiet dient. Der Landschaftsraum ist stark landwirtschaftlich geprägt, so daß ein Feldgehölz zahlreiche Funktionen im Lebensbereich von Vögeln und Säugern übernehmen kann. Das biotische Potential wird durch diese Maßnahme gestärkt, neue Habitate werden aufgebaut und das Landschaftsbild wird mit vertikalen Strukturen angereichert.

Bei der Anlage naturnaher Hecken und Feldgehölze muß die Besonderheit des Gebietes bezüglich der Heckenvegetation bekannt sein. Bei der Neuanlage ist es sinnvoll, sich an den bereits bestehenden Hecken zu orientieren. Es sollten nur diejenigen Holzgewächse Verwendung finden, die auch in den bereits seit langem bestehenden Hecken anzutreffen sind. Optimal wäre eine Verwendung bestehender selbstentwickelnder Hecken aus dem Umland. Ein wichtiges Ziel bei der Neuanlage von Hecken und Feldgehölzen ist die Schaffung einer möglichst großen Artenvielfalt bei gleichzeitiger Beachtung des Standortes.

- b) Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine Baumallee aus standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen aufzubauen. Neben einer biotischen Inventarisierung zielt diese Maßnahme auch auf eine gestalterische Einbindung der Verkehrsfläche in den Landschaftsraum.
- c) Pro 5 Stellplätzen ist jeweils ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzfläche zu setzen. Auch diese Maßnahme bewirkt eine ökologische Stabilisierung im Bereich des Arten- und Biotopschutzes, der klimatischen Situation sowie eine Inventarisierung mit belebenden Vegetationsstrukturen im Bereich des Landschaftsbildes.

- d) Als Ausgleichsfläche werden 25 % der nicht überbauten Grundstücksfläche, die gemäß der Artenliste und der Ausführungen im landespflegerischen Planungsbeitrag angerechnet.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen dienen vor allem der Einbindung des Plangebietes in den ihm umgebenden Landschaftsraum. Der Mindestanteil an einheimischen Gehölzen gewährleistet eine harmonische Einbindung in den vorgefundenen Lebensraum.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

In dem geplanten Industriegebiet, beabsichtigt die Firma Schramm-Werkstätten einen neuen Betrieb für die Herstellung von Betten und Matratzen errichten.

Südlich des Plangebietes schließt ein Mischgebiet an. Inwieweit zukünftig Lärmbelastungen für das Mischgebiet entstehen können, und welche Lärmschutzmaßnahmen gegebenenfalls erforderlichen werden, sollte eine schalltechnische Untersuchung klären.

Durchgeführt wurde diese durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingschutz, Raumakustik, Bauphysik - Werner Genest und Partner, Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen (Gutachten Nr. 95052 - Schalltechnische Untersuchungen für das Bebauungsplangebiet „Am Galgenberg“ in Winnweiler, Ortsteil Alsenbrück-Langmeil im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Schramm).

Zur Beurteilung der mit dem Industriebetrieb in Zusammenhang stehenden Lärmbelastungen ist nach den gesetzlichen Regelungen, die DIN 18005, Teil 1 sowie das Beiblatt zu dieser Norm unter Beachtung der Regelwerke TA-Lärm und VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 heranzuziehen, um städtebauliche Planungskriterien sowie Belange des Schallschutzes im Zusammenhang mit Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Für das zu untersuchende „Mischgebiet (MI)“ gelten dabei folgende Richtwerte:

tags : 60 dB (A)

nachts : 45 dB (A)

Diese Werte dürfen durch den von den Geräuschquellen verursachten Beurteilungspegel in 0,5 m Abstand vor dem geöffneten Fenster der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden nicht überschritten werden.

Als Tageszeit ist der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nachtzeit der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr definiert.

Zusätzlich zur Einhaltung der Richtwerte für den Beurteilungspegel dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB und den Immissionsrichtwert in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Somit gelten für kurzzeitige Geräuschspitzen die Grenzwerte:

tags : 90 dB (A)

nachts : 65 dB (A)

Die Berechnung der Schallimmissionspegel wurde unter Berücksichtigung der einzelnen Schallmittenten (Lkw- Zu- und Abfahrten, Be- und Entladen der Lkw, Pkw-Stellplätze, Betriebsgebäude) vorgenommen.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, sind nur bei einem eventuellen Nachtbetrieb Richtwertüberschreibungen durch Lkw-An- und Abfahrten sowie durch entsprechende Verladegeräusche zu erwarten. Bei mehr als 2 An- und Abfahrten von Lkw innerhalb einer Nachtstunde sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, mit denen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt wird.

Eine ausreichende Abschirmung des Fahrzeuglärms wird mit Hilfe einer 3 m hohen Lärmschutzwand am Rande des Zufahrtweges und im Bereich der Rangierflächen westlich der Produktionsgebäude sichergestellt. Die Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich dabei auf die Oberfläche der Fahrwege und Rangierflächen. Bei der Errichtung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, daß die Wände ein bewertes Schalldämmmaß von mindestens 20 dB besitzen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich für das Mischgebiet folgende Beurteilungspegel:

tags :	25 Lkw-Zu- und Abfahrten	38,3 dB (A)
nachts:	1 Lkw	34,4 dB (A)
	2 Lkw	37,5 dB (A)
	5 Lkw	41,2 dB (A)
	10 Lkw	44,2 dB (A)

Nach Durchführung der Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte durchweg unterschritten. Bei mehr als 10 Lkw-An- und Abfahrten ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für den Nachtzeitraum nicht möglich.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch den Osten des künftigen Industriegebietes verläuft die Erdgas-Hochdruckleitung Neuhemsbach - Rockenhausen der Pfalzwerke AG.

Die Rohrleitung wird von den im Plangebiet vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen berührt. Damit die Betriebssicherheit der Gas-Hochdruckleitung vom Wurzelwerk der in ihrer Nähe zur Anpflanzung vorgesehenen Gehölze unbeeinträchtigt bleibt, wird ein 4 m breiter Leitungsrechtstreifen in die Planzeichnung übernommen und textlich festgesetzt, daß im Schutzbereich der Rohrleitung keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden dürfen.

5.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beschränken sich auf ein Mindestmaß, da die konkreten Anforderungen für Industriebetriebe nicht bekannt sind und weitreichende Festsetzungen in diesem Bereich eine unnötige Einengung oder gar Behinderung betriebstechnischer bzw. betriebsorganisatorischer Abläufe verbunden mit erhöhtem Kostenaufwand bedeuten würden.

5.11 Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken

Die Festsetzung bezüglich der gärtnerischen Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken zielt auf eine verbesserte Einbindung des Industriegebietes in die umgebende Landschaft und eine Integration der Gebäudekomplexe in das Landschaftsbild.

6. Flächen- und Kostenangaben

Das Industriegebiet „Am Galgenberg“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 12,06 ha (Bruttobauland). Nach Abzug der Straßenverkehrsflächen und Landespflegeflächen verbleiben 81.715,0 m² also ca. 67,75 % als Nettobauland.

Davon entfallen 66.215,0 m² auf den Teilbereichen „A“ und 10.620,0 m² auf den Teilbereich „B“. Der Anteil der Verkehrsflächen am Bruttobauland beträgt 3,5 %, der Anteil der Landespflegeflächen 28,75 %. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen umfassen im gesamten Geltungsbereich ca. 64.660,0 m² (53,61 % des Bruttobaulandes).

Flächen- und Kostenangaben

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes „Am Galgenberg“ beträgt 120.610,0 m².
Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% d. Bruttobaulandes
1. Bruttobauland	120.610,0 m ²	100,00 %
2. Nettobauland	81.715,0 m ²	67,75 %
- Industriegebiet	81.715,0 m ²	67,75 %
Teilbereich „A“	66.215,0 m ²	54,90 %
Teilbereich „B“	10.620,0 m ²	8,80 %
3. Erschließungsflächen	4.220,0 m ²	3,50 %
- Straßenverkehrsfläche	4.220,0 m ²	3,50 %
4. Stellplatzfläche	4.880,0 m ²	4,05 %
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16.225,0 m ²	13,45 %
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18.450,0 m ²	15,30 %