

Satzung

Gemeinde Winnweiler – OT Alsenbrück-Langmeil
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

**Aufstellung des Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße“ im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

Aufgestellt: Rockenhausen im Dezember 2014

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen

rockenhausen@monzel-bernhardt.de

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

Auftraggeber : Gemeinde Winnweiler – OT Alsenbrück-Langmeil
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Projekt : Gemeinde Winnweiler – OT Alsenbrück-Langmeil
Aufstellung des Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung	

I. Ausfertigung

Gemeinde Winnweiler – OT Alsenbrück-Langmeil
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Aufstellung des Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße“ im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Genehmigt
mit Vermerk
23. NOV. 2015
22. NOV. 2015
1. A.



[Handwritten signature]

Winnweiler, den 19.10.2015

Entwurfsverfasser:



[Handwritten signature]

Jacob, Ortsbürgermeister



[Handwritten signature]

Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im Dezember 2014

Inhalt

A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
A 1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO).....	5
A 2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	6
A 3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO).....	6
A 4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 19, 23 BauNVO).....	7
A 5.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	7
A 6.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)...	7
A 7.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)..	8
A 8.	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	8
A 9.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
A 10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	9
A 11.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
A 12.	Flächen für die Erhaltung von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.....	10
B	Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.	11
B 1.	Altablagerung Reg.-Nr. 333 06 503 -0217 (Bahnhof Langmeil) (§ 9 Abs. 6 BauGB)	11
B 2.	Überschwemmungsgebiet des Gewässers 3. Ordnung Alsenz (§ 9 Abs. 6a BauGB)	12
C	Hinweise.....	13
C 1.	Kulturdenkmäler	13
C 2.	Wassergefährdende Stoffe	13
C 3.	Baugrund.....	14
C 4.	Bauen im Radonvorsorgegebiet	14
C 5.	Ausgleich der Wasserführung.....	14
C 6.	Grundwasserverhältnisse	14
C 7.	Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation	14
C 8.	Brandschutz/ Trinkwasserversorgung.....	15
C 9.	Kampfmittel	15
C 10.	Baumaßnahmen im Bereich der Bahntrasse.....	16
C 11.	Sonstige Unklarheiten.....	16
D	Anhang	17
D 1.	Pflanzliste.....	17

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art (u.a. Elektrotankstelle, Handwerksbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Da das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1671/2 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine planfestgestellte und gewidmete Bahnfläche ist, kann diese erst nach der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken als Gewerbegebiet genutzt werden. In der Planurkunde erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung.

b. Für das Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

c. Unzulässig im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen Nutzungen durch Tankstellen (außer Elektrotankstellen) und Anlagen für sportliche Zwecke. Zudem sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie durch Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und werden somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen ‚A‘ und ‚B‘ dem Bestandsschutz unterliegen (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen A10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Der Bestandsschutz wird aufgelöst bei einer Nutzungsänderung gegenüber der ursprünglichen Nutzung sowie bei qualitativ und quantitativ wesentlichen Änderungen der bestehenden Bauwerke. In den Bestandsschutz fallen Unterhaltungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen. Bei einer Ausweitung bzw. Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen sollen künftig die Zulassungsvoraussetzungen dieses Bebauungsplans beachtet werden.

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

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung (vgl. Planurkunde) festgesetzt:

Vollgeschosse	:	II
Grundflächenzahl	:	0,8 (GRZ)
Geschoßflächenzahl	:	1,6 (GFZ)

- b. Die maximal zulässige Firsthöhe im Gewerbegebiet wird mit 256,00 m über Normalnull festgesetzt. Bei baulichen Anlagen die innerhalb des Schutzstreifen ‚A‘ liegen, beträgt die zulässige Firsthöhe 249,50 m über Normalnull. Bei baulichen Anlagen die innerhalb des Schutzstreifen ‚B‘ liegen, beträgt die zulässige Firsthöhe 251,50 m über Normalnull. Es wird darauf hingewiesen, dass Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe im Bereich der Schutzstreifen ‚A‘ und ‚B‘ nach Zustimmung mit dem zuständigen Versorger zulässig sind. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe im Bereich der Schutzstreifen ‚A‘ und ‚B‘ nach Zustimmung mit dem zuständigen Versorger zulässig sind. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalnull als Nullniveau. In der Planurkunde sind drei Polygonpunkte als Bezugsgrößen dargestellt, deren Höhengenaugigkeit aufeinander abzustimmen ist.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Hausformen wird freigestellt.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 19, 23 BauN-VO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBauO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1-3 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke oder des Gewerbegebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird entlang der Alsenz ein 10,0 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der von einer Bebauung freizuhalten ist um die Offenhaltung des Gewässerrands zu sichern. Der Schutzstreifen ist ab der bestehenden Böschungsoberkante des Fließgewässers gemäß Planeintrag zu messen. Im Bereich der Bestandsgebäude reduziert sich die Schutzstreifenbreite auf das maximal mögliche Maß.
- b. Zur Sicherung des Maststandortes der 20-kV-Starkstromleitung wird ein Radius von 6,00 m als Freihaltebereich festgesetzt.
- c. Bauliche Anlagen (auch Einfriedungen) müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 6,00 m zur nächstgelegenen Gleismitte einhalten. Die Lage der Gleismitte ergibt sich aus der Örtlichkeit. Eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen ist mit dem Fachbereich Fahrbahn/konstruktiver Ingenieurbau der DB Netz AG abzuklären. Das Grundstück der Gleisanlage ist von jeglicher Vegetation freizuhalten.

A 7. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

- a. Das Gewerbegebiet wird gemäß Planeintrag in der Planurkunde von einer 220-/380-kV-Freileitung (Pkt. Roxheim – Otterbach, Bl. 4532 [Maste 274 bis 275]) durchquert, die als oberirdische Energieversorgungsleitung genutzt wird. Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Leitungsgefährdende Vorrichtungen müssen unterbleiben.
- b. Im Gewerbegebiet befindet sich eine 20-kV-Starkstromleitung mit Leitungsmast (Pos. 329-03, Leitungsabschnitt Mast Nr. 702266 – UP Alsenbrück-Langmeil Raiffeisenstraße), die als oberirdische Energieversorgungsleitung genutzt wird. Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Leitungsgefährdende Vorrichtungen müssen unterbleiben.
- c. Im Gewerbegebiet befinden sich gemäß Planeintrag verschiedene unterirdische Kabelanlagen (Streckenfernmeldekabel F3594“, Bahnhoffernmeldekabel, etc.) der Deutschen Bahn AG, Frankfurt am Main. Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Leitungsgefährdende Vorrichtungen müssen grundsätzlich unterbleiben. Bauarbeiten in Leitungsnähe sind rechtzeitig (mindestens 7 Arbeitstage vorher) mit der DB Kommunikationstechnik GmbH abzustimmen und bedürfen der grundsätzlichen Zustimmung. Grundsätzlich sind die Forderungen des Kabelmerkkblatt DB Kommunikationstechnik und Merkblatt „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ strikt einzuhalten.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zu sammeln und leitungsgebunden in die vorhandene Kanalisation abzuschlagen oder in den Vorfluter (Alsenz, Gewässer III. Ordnung) abzuführen. Das Schmutzwasser ist davon getrennt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- b. Es dürfen keine Oberflächenwasser und sonstigen Abwässer dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse der Bahntrasse dürfen durch etwaige bauliche Veränderungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

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

- a. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.
- b. Zur Einbindung des Gewerbegebietes in den Naturraum sowie als Pufferzone zur nördlich anstehenden Renaturierungsstrecke der Alsenz (Gewässer III. Ordnung) und den damit zu verbindenden hochwertigen Biotopstrukturen ist ein 5,00 m breiter Gehölzstreifen gemäß Planeintrag anzulegen. Entsprechende Pflanzgebote aus einheimischen, standortgerechten Arten werden hierfür festgesetzt (siehe Pflanzliste). Die Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten und dient vorrangig landschaftspflegerischen Belangen. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Die Bepflanzung ist extensiv zu unterhalten.

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

- a. Beidseits der Leitungsmittle (Mittelachse) der 220-/380-kV-Freileitung im Gewerbegebiet wird gemäß Planeintrag ein Schutzstreifen ‚A‘ von jeweils 25,0 m Breite und ein anschließender Schutzstreifen ‚B‘ mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt.
- b. Innerhalb der Schutzstreifen ‚A‘ und ‚B‘ müssen Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 nachweisen. Glasdächer sind unzulässig.
- c. Innerhalb der Schutzstreifen ‚A‘ und ‚B‘ dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7,0 m (= 251,50 m üNN) erreichen. In den Randbereich bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen dürfen nur Gehölze gepflanzt werden, durch deren Endwuchshöhe keine Beeinträchtigungen der Freileitung zu erwarten sind (u.a. Gefahr durch Baumumbruch). Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine leitungsgefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer (als Unterhaltungspflichtiger) auf eigene Kosten durchzuführen. Der Versorger behält sich, unter Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit, weitere Schritte vor.

- d. Die 220-/380-kV-Freileitung und deren Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- e. Für alle genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen ‚A‘ und ‚B‘ bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorger aussagefähige Unterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen, da sie der grundsätzlichen Zustimmung bedürfen.
- f. Beidseits der Leitungsmittelpunkt (Mittelachse) der 20-kV-Freileitung im Gewerbegebiet wird gemäß Planeintrag ein Schutzstreifen von jeweils 10,0 m Breite und der zugehörige Maststandort festgesetzt. Der Maststandort muss jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auf für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

A 11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist ein strukturreicher, zweireihiger Gehölzstreifen aus mind. 100 heimischen Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.

A 12. Flächen für die Erhaltung von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- a. Die Uferwand der Alsenz (Gewässer III. Ordnung) ist gemäß Planeintrag im Bestand zu sichern und extensiv zu erhalten. Die Fläche dient der Offenhaltung des Gewässerrands. Durch den Randstreifen sollen insbesondere Maßnahmen des Gewässerausbaus und der Gewässerunterhaltung realisiert werden können.

B Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.

B 1. Altablagerung Reg.-Nr. 333 06 503 -0217 (Bahnhof Langmeil) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Gewerbegebiet befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 333 06 503 —0217 (Bahnhof Langmeil). Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Gemäß den Erhebungsdaten wurden Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Ein Verdacht auf Mitablagerungen von Siedlungsabfällen besteht nicht. Bei der Erfassungsbewertung wurde die Altablagerung als nicht altlastverdächtig eingestuft. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist nicht bekannt. Im Hinblick auf die geplante nicht sensible Nutzung (Gewerbegebiet) und den vorliegenden Erkenntnissen, ist eine Begutachtung der betroffenen Fläche im Rahmen künftiger Baumaßnahmen gegenüber der Genehmigungsbehörde zu dokumentieren. Grundsätzlich werden keine Gefahren durch die o.g. Altablagerungsfläche für den einzelnen oder die Allgemeinheit erwartet.

Es ist nachzuweisen, dass durch die ehemalige Nutzung des Plangebietes als Bauhof keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit bei einer Bebauung bzw. Wiedernutzung der Flächen entstehen. Im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, maßgeblich zu gewährleisten. Der Nachweis ist gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodeschutz; Kaiserslautern) zu führen.

Bei den erforderlichen Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten.

B 2. Überschwemmungsgebiet des Gewässers 3. Ordnung Alsenz (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Überschwemmungsgebiet „Hembsbachmündung bis Imsbachmündung“ der Alsenz (Gewässers III. Ordnung) wird entsprechend der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04.2001 nachrichtlich übernommen. Die wasserrechtlichen Vorgaben im Sinne des WHG sind entsprechend dem Erfordernis in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen.

B 3. Wiedernutzung eines ehemaligen Bauhofs als Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 6 BBodSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Fläche des ehemaligen Bauhofs (Überplanung als Gewerbegebiet) ist als Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu bezeichnen. In der Planurkunde wird die Fläche, deren Böden mit ggf. erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Im Zuge der Wiedernutzung der Fläche ist im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten gewerblichen Nutzung, maßgeblich im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet ist. Die fachliche Beurteilung des möglichen Gefährdungspotentials der Fläche und die Entscheidung, ob hier evtl. ein (sanierungsbedürftiger) Altstandort vorliegt, ist gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz; Kaiserslautern) zu führen.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie, Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie, Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978, in der aktuellen Fassung, hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie, Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

C 2. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des §§ 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in Verbindung mit § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die „Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS) vom 1. Februar 1996, zuletzt geändert am 25. Februar 2010, GVBl. S. 52 wird hingewiesen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

C 3. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen.

C 4. Bauen im Radonvorsorgegebiet

Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich zu prüfen ist. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist der Radonvorsorgegebietsklasse zuzuordnen, das heißt das im Plangebiet entsprechende Schutzmaßnahmen zu prüfen sind. Die Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 5. 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 zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

C 6. Grundwasserverhältnisse

Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

C 7. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung zu beteiligen.

So befinden sich zusätzliche Stromversorgungseinrichtungen der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen im Plangebiet, die in der Planzeichnung zeichnerisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

C 8. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

C 9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 10. Baumaßnahmen im Bereich der Bahntrasse

Bei Maßnahmen für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Nähe der Bahnanlage ist grundsätzlich die Deutsche Bahn AG mit aussagekräftigen Planunterlagen zu beteiligen und ihr Einvernehmen einzuholen. Gegebenenfalls werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Deren Notwendigkeit ist vom Bauablauf, der verwendeten Baumaschinen und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld mit der Deutschen Bahn AG angemeldet und abgestimmt werden. Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Je nach Art der Bebauung können sich weitere Einschränkungen / Vorgaben in Bezug auf die angrenzende Bahntrasse ergeben,

C 11. Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler empfohlen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Winnweiler, den *19.10.2015*



[Handwritten signature]
.....
Jacob, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anhang

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 80 cm

◆ Sträucher

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hundsrose	(Rosa canina)
Silberweide	(Salix alba)
Ohrweide	(Salix aurita)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)