



**Textliche Festsetzungen**

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. Gewerbebetriebe sind vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetriebe. Allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

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

Das das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1671/2 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine planfestgestellte und gewidmete Bahnhofsfläche ist, kann diese erst nach der Freistellung der Fläche von Bahnhofsbezwecken 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 Aufsuche- und Bergeschäftspersonen 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 Baugebietes gewahrt bleibt.

c. Unzulässig im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen Nutzungen durch Tankstellen, 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 überbauten Grundstücksflächen zulässig.

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:

Volleschosse	: 0,0 (GF)
Grundflächenzahl	: 0,8 (GRZ)
Geschossflächenzahl	: 1,6 (GFH <sub>max</sub> )

b. Die maximal zulässige Firsthöhe im Gewerbegebiet wird mit 256,00 m über Normalnull festgesetzt. Bei baulichen Anlagen die innerhalb des Schutzstreifens A' liegen, beträgt die zulässige Firsthöhe 249,50 m über Normalnull. Bei baulichen Anlagen die innerhalb des Schutzstreifens B liegen, beträgt die zulässige Firsthöhe 251,50 m über Normalnull. Es wird darauf hingewiesen, dass Überschnitten 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 gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschichten. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalnull als Nullniveau. In der Planurkunde sind drei Polygonpunkte als Bezugspunkte dargestellt, deren Höhenangauigkeit 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 Grenzstreifen, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Hausfronten wird freigestellt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBAuO festgesetzt. Unvergorenete Gebäudefläche gemäß § 9 Abs. 5 LBAuO dürfen die Baugraze 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 überbauten 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 Gewässerstands zu sichern. Der Schutzstreifen ist ab der bestehenden Böschungsoberkante des Fließgewässers gemäß Plantrag 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.

a. Bauliche Anlagen (auch Einfriednungen) müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 6,00 m zur nächstgelegenen Gleismitteleinie einhalten. Die Lage der Gleismitteleinie ist aus der Örtlichkeit. Eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen ist mit dem Fachbereich Fahrbahnkonstruktiver Ingenieurbau der DB Netz AG abzuklären. Das Grundrecht 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 Anlage von einer 220-380-kV-Freileitung (PK: Rothenheim – Otterbach, Bl. 43/52 (Mastz 274 bis 275)) durchquert, die als oberirdische Freileitung zu errichten ist. Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Leitungsführende Vorrichtungen müssen unterbleiben.

b. Im Gewerbegebiet befindet sich eine 20-kV-Starkstromleitung mit Leitungsmast (Pos. 329-03, Leitungsschirm Mast Nr. 702266 – UP Alsenbrück-Langmeil Raiffeisenstraße), die als oberirdische Energerversorgungsleitung genutzt wird. Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Leitungsführende Vorrichtungen müssen unterbleiben.

c. Im Gewerbegebiet befinden sich gemäß Planeintrag verschiedene unterirdische Kabelanlagen (Streckenfernleitkabel F3594, Bahnhoffernleitkabel, der Deutschen Bahn AG, Frankfurt am Main). Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Leitungsführende Vorrichtungen müssen grundsätzlich unterbleiben. Bauarbeiten in Leitungsansätzen sind rechtzeitig (mindestens 7 Arbeitstage vorher) mit der DB Kommunikationstechnik GmbH abzustimmen und bedürfen der grundsätzlichen Zustimmung. Grundsätzlich sind die Forderungen des Kabelleitblatt DB Kommunikationstechnik und Merkblatt „Erdbearbeiten in der Nähe Erdverlegter Kabel“ nicht einzuhalten.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abtragungen (§ 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 zuzuführen.

b. Es dürfen keine Oberflächenwasser und sonstigen Abwässer dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflurverhältnisse der Bahnrinne dürfen durch etwaige bauliche Veränderungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abtragungen (§ 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 zuzuführen.

b. Es dürfen keine Oberflächenwasser und sonstigen Abwässer dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflurverhältnisse der Bahnrinne 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 Planeintrag befindetlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdbearbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdkrümel oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baumaschinen 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 Pflanzgebiete aus einheimischen, standortgerechten Arten werden hierfür festgesetzt (siehe Plananlage). Die Fläche ist für eine Bebauung freizuhalten und dient vorwiegend 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 Leitungsmitteln (Mittellachse) 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 Baumbruch). 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 Grundbesitzarten, 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 aussergewöhnliche Unterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen, da sie der grundsätzlichen Zustimmung bedürfen.

f. Beidseits der Leitungsmitteln (Mittellachse) 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 auch 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 verpflanzenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Planliste 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 Gewässerstands. Durch den Randstreifen sollen insbesondere Maßnahmen des Gewässerbaus 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. Atblagerung Reg.-Nr. 333 06 503-0217 (Bahnhof Langmeil) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Gewerbegebiet befindet sich im Bodenschutzbereich des Landes Rheinland-Platz als Atblagerung Reg.-Nr. 333 06 503 –0217 (Bahnhof Langmeil). Bei der Fläche handelt es sich um eine Atblagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Gemäß dem Erhebungsdatensatz werden Bauschutz und Erdrausgabe abgelesen. Ein Verdacht auf Mischlagerungen von Bleibschadstoffen besteht nicht. Bei der Errichtungsbewertung wurde die Atblagerung als nicht altlastverdächtig eingestuft. Die genaue Abgrenzung der Atblagerung ist nicht bekannt. Im Hinblick auf die geplante nicht sensible Nutzung (Gewerbegebiet) und den vorliegenden Erkenntnisstand, ist eine Bepflanzung der betroffenen Fläche im Rahmen künftiger Baumaßnahmen gegenüber der Genehmigungsbehörde zu dokumentieren. Grundsätzlich werden keine Gefahren durch die o.g. Atblagerungsfläche 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. Wiederanbau der Flächen 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 angrenzenden Nutzung, maßgeblich zu gewährleisten. Der Nachweis ist gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionale Stelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserlautern) zu führen.

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

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

Überschwemmungsgebiet „Hembsbachmündung bis Imbsachmündung“ Das Überschwemmungsgebiet des Gewässers III. Ordnung Alsenz wird entsprechend der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 20.04. 2001 nachrichtlich übernommen.

Der wasserwirtschaftliche Grundriss zu Rückhalteflächen gemäß § 77 WHG besagt, dass Überschwemmungsgebiete – auch solche ohne förmliche Festsetzung (vgl. § 76 Abs. 1 WHG) – in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten sind. Die Verpflichtung zur Freihaltung bindet als unmittelbar geltendes Recht nicht nur die Wasserbehörden, sondern alle Planungsträger und Nutzer, die mit ihren Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Gebiete beeinträchtigen können. Die Vorschrift konkretisiert die Pflicht des § 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG, bei Maßnahmen, die nach den Umständen erforderliche Schutz anzuwenden, um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserflusses zu vermeiden.

Die Beeinträchtigungen im Zuge der Überbauung von Teillflächen des o.g. Überschwemmungsgebietes können nach Mitteilung durch die Obere Wasserbehörde (SGD Süd, Regionale Stelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserlautern) mit Schreiben vom 07.03.2013 (Az. 162-16.13.03.17-16.13.03.17-16.13.03.17-16.13.03.17) durch einen funktionalen Ausgleich ausgeglichen werden. Eine entsprechende Maßnahme ist mit der Obere Wasserbehörde abzustimmen und ihr funktionaler Ausgleich ist nachzuweisen.

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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu bezeichnen. Die fachliche Beurteilung des möglichen Gefährdungspotenzials der Fläche und die Entscheidung, ob hier evtl. ein (sanierungsbedürftiger) Altstandort vorliegt, ist gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionale Stelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserlautern) zu führen.

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 angrenzenden gewerblichen Nutzung, maßgeblich im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet ist. Die fachliche Beurteilung des möglichen Gefährdungspotenzials der Fläche und die Entscheidung, ob hier evtl. ein (sanierungsbedürftiger) Altstandort vorliegt, ist gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionale Stelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserlautern) zu führen.

**C Hinweise**

C 1. Kulturdenkmäler Gemäß § 17 DSchG – Rheinland-Platz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Bei auffindenden archäologischen Funde ist dem Landräum ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzulassen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdbearbeiten, 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 sowie alle möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 bindenden 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 einzulassen, 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 Befreiung von 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 4203 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben: Böschungen, Arbeitsraumbrücken und Verbau) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen.

C 4. Bauen im Radonvorgebiet 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, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgsräumen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist der Radonvorgebietsklasse 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 Reaktionsicherheit (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 Wässerführung 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. A. unterstützt werden.

C 6. Grundwasserhältnisse Die Ableitung von Drainagewässern in das Gewässer oder in das Kanalsitz ist nicht ge-stattet. 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 betroffenen Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung zu beteiligen.

So befinden sich zusätzliche Stromversorgungsrichtungen der Platzwerke 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 Leitungsanbieter abzuklären.

Auf die Merkblätter „Erdbearbeiten in der Nähe Erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Baubarbeiten“ 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 Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und „GV 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen: Bei Anpflanzungen von Bäumen und teilwurzeln Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammstamm – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebsicherheit 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 §§ 67,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Platz (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. Kampfmittelprobe gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelbünderten Rheinland-Platz zu melden. Der Kampfmittelbünderte entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundumfunde zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 10. Baumaßnahmen im Bereich der Bahnrinne Bei Maßnahmen für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Nähe der Bahnanlage ist grundsätzlich die Deutsche Bahn AG mit aussagefähigen Planunterlagen zu beteiligen und ihr Einvernehmen einzuholen. Gegebenenfalls werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Deren Notwendigkeit ist vom Bauaufbau, der verwendeten Baumaterialien und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld mit der Deutschen Bahn AG abgeklärt und abgestimmt werden. Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahnhöfen, Bahnrampe) darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Je nach Art der Bebauung können sich weitere Einschränkungen V Vorgaben in Bezug auf die angrenzende Bahnrinne ergeben.

C 11. Sonstige Unfallkriterien Alle allgemeinen Unfallkriterien zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler empfohlen.

**Verfahrensvermerk**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße" in der Ortsgemeinde Winnweiler ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 354) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler ortsüblich am 06.11.2013 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erläuterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch wurden die im ursprünglichen Planverfahren abgetragenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Ausarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt. Des Weiteren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5, S. 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB entbehrlich. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.10.2013. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 06.02.2014 (Don-nerstag) bis einschließlich 06.03.2014 (Donnerstag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme zum Planentwurf vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 29.01.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleiszeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 14 Stellungnahmen ein.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am ..... durch den Orts Gemeinderat statt.

Der Orts Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan festzusetzen einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 Gewinw. und § 8 LBAuO).

Winnweiler, den .....

Jacob, Ortsbürgermeister

.....

.....

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplans ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Az.: ..... genehmigt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom August 2014, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit aufgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler angeordnet.

Winnweiler, den .....

Jacob, Ortsbürgermeister

.....

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Zustandekommens des Bebauungsplans maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße" einschließlich der zugehörigen Fachplanungen wurden vornehmlich die Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 354) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Platz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) geändert ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2009 (BGBl. I S. 2895) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung Rheinland-Platz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 191).
- Bundesratschutzgesetz (BNatSchG) vom 28. Juli 2009 (BGBl. I S. 2543), das zuletzt durch Artikel 1 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Landesratschutzgesetz (LBNatSchG) vom 24. September 2005 (GVBl. S. 387), das zuletzt durch die Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltschadstoffuntersuchung (UmwPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2055), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Landeswassergesetz Rheinland-Platz (LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Januar 2004 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Mai 2004 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503).
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 1998, die zuletzt durch Artikel 1 zur Änderung abfallrechtlicher Vorschriften ist vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163) geändert worden ist.
- Artikel 7 des Gesetzes vom 31. März 2013 (BGBl. I S. 30) geändert worden ist.
- Landesratschutzgesetz Rheinland-Platz (LRSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 30) geändert worden ist.
- Landesratschutzbereichsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2013 (GVBl. S. 309) geändert worden ist.
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2004 (BGBl. I S. 1066), das durch Artikel 4