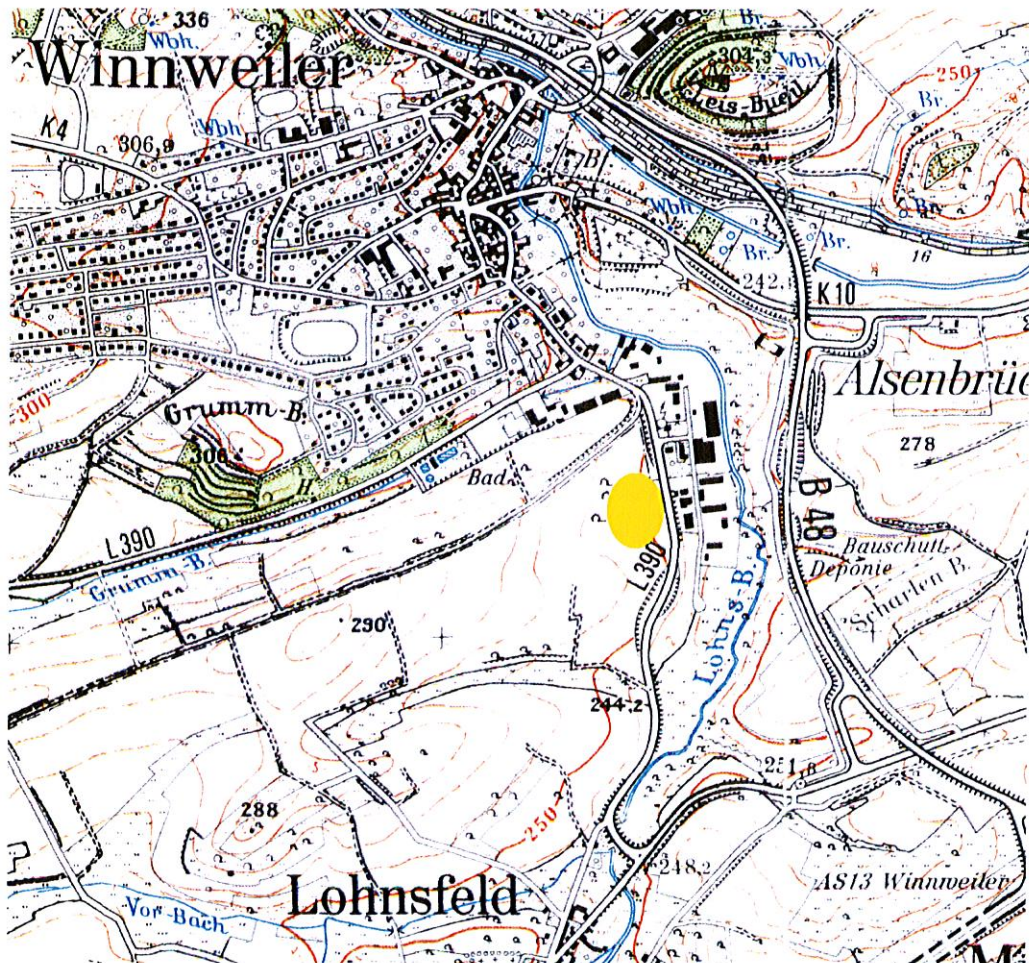

ORTSGEMEINDE LOHNSFELD

Verbandsgemeinde Winnweiler



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schäferdelle“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
September 2004

INHALTSÜBERSICHT

1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Anlass der Planung	5
1.3 Aufstellungsbeschluss	5
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5 Planziel	6
1.6 Standortwahl	7
2 VORGABEN UND GRUNDLAGEN	7
2.1 Raumorderische Entwicklungsziele	7
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
2.3 Grundlagen der Bauleitplanung	9
2.3.1 Boden	9
2.3.2 Wasser	10
2.3.3 Immissionsschutz / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
2.3.4 Belange der Wirtschaft	11
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
3.1 Immissionsschutz	12
3.2 Städtebauliche Dichte und Höhenentwicklung	12
3.3 Flexibles Grundstücksangebot	13
3.4 Landschaftspflegerisches Konzept	13
3.5 Technische Infrastruktur	13
4. SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
4.1 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	14
4.2 Eingriffe / Maßnahmen	15
4.3 Besondere Festsetzungen	15
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17

5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.1.4	Verkehrsflächen	17
5.1.5	Zufahrten	18
5.1.6	Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen	18
5.1.7	Grünflächen	19
5.1.8	Grünordnerische Festsetzungen	19
5.2	Orts- und Gestaltungssatzung	20
5.2.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	20
5.2.2	Werbeanlagen	20
5.2.3	Außenanlagen und Einfriedungen	21
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	21
5.3.1	Abstandsflächen	21
6	FLÄCHENBILANZ	22
	Gesamtbilanz	22

1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I, S. 2785) m.W.v. 07. November 2001.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes PlanzVO vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzVO 90 und die DIN 18003.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 09. Dezember 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 95 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 02. April 1998 (GVBl. S. 108), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff).
6. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bnat-SchNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193).
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29).
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), insbesondere § 41 und § 50.
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 273), zuletzt geändert durch das 5. Landesgesetz zur Änderung des LStrG vom 08. April 1991 (GVBl. S. 124).
10. Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1999 S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 188 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff).

1.2 Anlass der Planung

Es ist planerisches Ziel der Ortsgemeinde Lohnsfeld, zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie und damit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Stärkung der Wirtschaft in der Region neue Gewerbeflächen auszuweisen. Der derzeitigen und der absehbaren Nachfrage steht ein geeignetes Flächenangebot nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Diesem Bedarf möchte die Ortsgemeinde ein attraktives Angebot gegenüberstellen.

Allgemein veränderte Standortanforderungen von Gewerbe und Industrie führen zur Zeit zu einem nicht unerheblichen Bedarf an gewerblichen und industriellen Bauflächen für innerörtliche Verlagerungen, expandierende Betriebe sowie für Neuansiedlungen bzw. Neugründungen. Der gewählte Standort wird begünstigt durch die ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Autobahn A 63 Mainz – Kaiserslautern in räumlicher Nähe.

Die Ortsgemeinde Lohnsfeld hat aus diesem Grunde im Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen am südlichen Ortsrand von Winnweiler als gewerbliche Bauflächen bereits ausgewiesen und gesichert. Zielsetzung der Gesamtplanung ist die Schaffung von qualitativ ansprechenden und hochwertigen Gewerbeflächen für verträgliche Betriebe, die durch ihre städtebauliche Gestaltung und das Umfeld einen interessanten Standort für ansiedlungs- und verlagerungswillige Unternehmen darstellen sollen.

Der aufgestellte Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lohnsfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schäferdelle“ am 26.11.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Winnweiler auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Lohnsfeld. Westlich angrenzend befindet sich das Industriegebiet Winnweiler – Lohnsfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 4,2 ha und umfasst ganz die Flurstücke mit den nachfolgenden Flur-St.-Nrn.

2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009

und teilweise die Flurstücke mit den nachfolgenden Flur-St.-Nrn.

2031/1;

darüber hinaus für die planexternen Maßnahmen zur Landespflege die Flur-St.Nrn.

2168, 2184.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet selbst nachgewiesen werden können, werden derzeit im Rahmen des Landespflegerischen Begleitplans erarbeitet und festgelegt.

1.5 Planziel

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben schaffen und eine optimale Nutzung der Bauflächen ermöglichen. Deshalb ist es planerisches Ziel, Bauflächen zur gewerblichen Nutzung festzusetzen, die sowohl den betrieblichen Erfordernissen als auch dem Nachbarschutz sowie ökologischen Anforderungen gerecht werden.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die im wesentlichen Landschaftsverbrauch, Bodenversiegelung den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie kleinklimatische Veränderungen bewirken. Das Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet die Gemeinden auch im bebauten Bereich zur Berücksichtigung seiner Ziele. Konkretisiert werden die Verpflichtungen in den Bestimmungen des § 1a des Baugesetzbuchs. Mit den Änderungen des Baugesetzbuchs ist die Eingriffsproblematik im Zusammenhang der Bauleitplanung zu bewältigen. Bereits auf der Stufe der Bauleitplanung ist eine Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu gewährleisten.

1.6 Standortwahl

Der gewählte Standort des Gewerbegebiets verfügt über gute Standorteigenschaften für eine gewerbliche Nutzung der Bauflächen.

Die Lage insgesamt wird begünstigt durch die günstige verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz aufgrund der räumlichen Nähe der A 63. Dadurch ist über die Landesstraße L 390 eine leistungsfähige, ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz gegeben.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes bietet der Standort den Vorteil, durch ausreichende Abstandsflächen Wohngebiete nicht unmittelbar zu beeinträchtigen.

2 VORGABEN UND GRUNDLAGEN

2.1 Raumorderische Entwicklungsziele

Die Ausweisung der Gewerbeflächen findet zwar auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Lohnsfeld statt, die Flächen befinden sich jedoch am Ortsrand der Ortsgemeinde Winnweiler. Damit muss die Ausweisung auch vordringlich mit den raumordnerischen Entwicklungszielen für die Ortsgemeinde Winnweiler in Einklang stehen.

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP) ist der Donnersbergkreis als strukturschwacher Raum eingestuft. Winnweiler ist darin als Unterzentrum ausgewiesen. Die Ortsgemeinde soll verstärkt die Funktion Wohnen entwickeln. Daneben ist Winnweiler die Erholungsfunktion sowie die Funktion Landwirtschaft zugewiesen. Zudem ist in Winnweiler in Verbindung mit der Ortsgemeinde Lohnsfeld der Standort von Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes zu sichern.

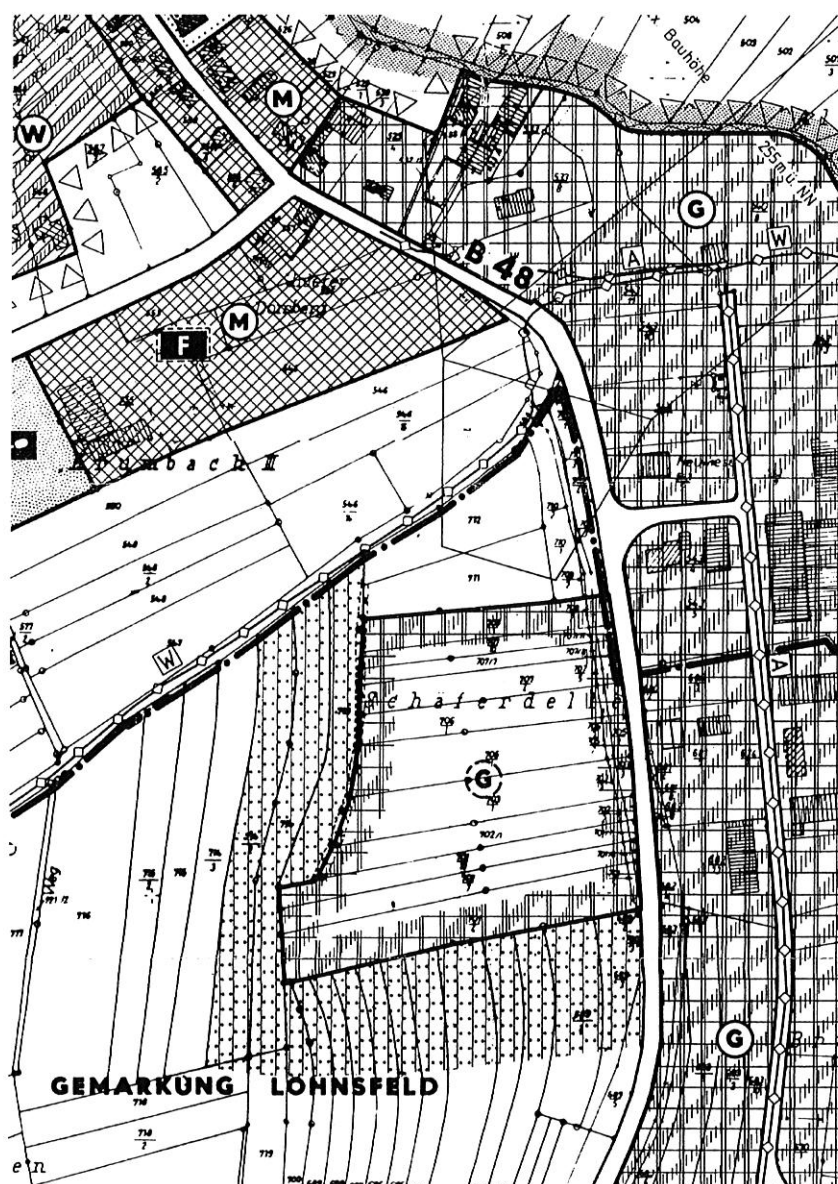
Die umliegenden Gemeinden sind in ihrer Gesamtstruktur überwiegend stark landwirtschaftlich geprägt. In der raumstrukturellen Gliederung des RROP Westpfalz schließt sich nördlich der Ortsgemeinde Winnweiler ein Gebiet mit sehr guter Erholungseignung an, so dass die Gemeinden hier in ihrer Erholungsfunktion ausgebaut werden sollen. Für die Ortsgemeinden Winnweiler, Lohnsfeld und Münchweiler ist eine durch Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen geprägte Raumstruktur dargestellt, was die zentralörtliche Funktion Winnweilers unterstreicht.

Durch die Randlage der gewerblichen Flächen in Bezug auf die Ortsgemeinde Winnweiler selbst kann davon ausgegangen werden, daß die Wohnfunktion nicht beeinträchtigt wird. Durch den Bau der Autobahn A 63 ist eine sehr gute überregionale Anbindung gegeben. Der zu erwartende Güter- und Schwerverkehr kann schnell abfließen und tangiert keine der umliegenden Ortslagen.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der **Verbandsgemeinde Winnweiler** überwiegend bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es wird lediglich eine südliche Erweiterung der Flächen um ca. 30 m auf bisher als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichneten Flächen vorgenommen. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollkommen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf der Genehmigung nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Der geplante Umfang gewerblicher Flächen ist jedoch nur unwesentlich größer als im Flächennutzungsplan ausgewiesen, da im südwestlichen Teilgebiet eine Teilfläche der gewerblichen Flächen des Flächennutzungsplanes nicht umgesetzt werden soll.



Flächennutzungsplan VG Weilerbach (Ausschnitt; ohne Maßstab)

2.3 Grundlagen der Bauleitplanung

Nach den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Neben diesen Leitzielen sind in § 1 Abs. 5 BauGB die Grundsätze für die Bauleitplanung formuliert, die bei der Erstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Es sind dies, bezogen auf das Gewerbegebiet:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima (für den Bebauungsplan erfolgt die Herleitung und Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen in einem Landespflegerischen Planungsbeitrag (Grünordnungsplan); die dort entwickelten Vorgaben werden erst mit der Übernahme in den Bebauungsplan verbindlich),
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie der Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im nachfolgenden werden die **in diesem Bebauungsplan** insbesondere zu beachtenden Belange näher erläutert. Auf die übrigen Belange wird bei den Erläuterungen der Festsetzungen näher eingegangen.

2.3.1 Boden

Die Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet grundsätzlich einen Eingriff in die natürliche Bodenfunktion. Es werden die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen des Bodens beeinträchtigt. Es entsteht ein Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. Die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die im Bebauungsplan vorbereitete Bodenversiegelung ist von zunehmender Bedeutung für die langfristige Trinkwasserneubildung (siehe auch Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens grundsätzlich zu berücksichtigen. Ein Instrumentarium dafür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit

der Möglichkeit der Festsetzung von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus bietet der § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz die Möglichkeit, gestalterische Festsetzungen zu treffen, die ebenfalls eine positive Wirkung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entfalten können. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes und konzeptionelle Eigenschaften des Entwurfes werden die Belange des Bodens berücksichtigt.

Grundsätzlich sollte zum Schutz des Bodens das Maß der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken möglichst niedrig festgesetzt werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl sollte möglich sein, sofern entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen werden, beispielsweise Dach- / Fassadenbegrünungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.

2.3.2 Wasser

Belange des Wassers betreffen die Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers sowie den südlich verlaufenden Lohnsbach. Die wasserwirtschaftliche Ver- und Entsorgung wird im Kapitel 3.5 näher erläutert.

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen.

Folgende Zielvorstellungen lassen sich in Anpassung an diese wasserwirtschaftlichen Grundsätze für diesen Bebauungsplan ableiten:

- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser;
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser;
- Speicherung nicht direkt versickerbaren, unbelasteten Niederschlagswassers.

Zur Minimierung des Eingriffes in die Grundwasserverhältnisse und um die Dimensionierung der Abwasserkanalisation so gering wie möglich zu halten, ist es ein grundsätzliches Ziel, das Oberflächenwasser dort zu versickern, wo es anfällt.

Das überschüssige, unverschmutzte Niederschlagswasser soll in eine breite Versickerungsmulde entlang der L 390 eingeleitet werden. Das nicht auf den Grundstücken und in der Mulde versickernde Niederschlagswasser wird zum Lohnsbach hin abgeleitet. Durch dieses System wird der Abfluss des Niederschlagswassers auch bei Starkregenereignissen verzögert, so dass Abflussspitzen gemildert werden.

Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot sowie die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen berücksichtigt.

2.3.3 Immissionsschutz / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Schaffung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nehmen einen hohen Stellenwert in der Konzeption dieses Bebauungsplanes ein. Es werden Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Ortslage Winnweiler durch die geplante gewerbliche Nutzung ausschließen bzw. mindern. Auch zur Schaffung gesunder und freundlicher Arbeitsverhältnisse werden Festsetzungen getroffen.

Durch die Erstellung eines Immissionsgutachtens wird gewährleistet, dass die sich ansiedelnden gewerblichen Nutzungen eine ausreichende Verträglichkeit zu vorhandenen Wohngebieten am nördlichen Ortsrand von Winnweiler einhalten.

2.3.4 Belange der Wirtschaft

Zur Stärkung der Wirtschaft in der Region sowie zur Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze ist es planerisches Ziel der Stadt Winnweiler sowie der Ortsgemeinde Lohnsfeld, gewerbliche Bauflächen für lokale und regionale Betriebe bereitzustellen. Damit erhalten örtliche Betriebe die Möglichkeit, aus beengten Konfliktbereichen umzusiedeln in angemessen große und verkehrsgünstig erschlossene Flächen. Die Größe und Beschaffenheit der Flächen sowie die Verkehrerschließung ermöglichen es, Grundstücke in Größenordnungen von 2.000 m² - 20.000 m² anzubieten.

Die durch die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geschaffenen Arbeitsplätze dienen der Vielzahl von Arbeitslosen in der Region, den Menschen, deren Arbeitsplätze derzeit in der Region gefährdet sind sowie den Berufspendlern, die teilweise bis in die Großräume Koblenz und Mainz pendeln müssen. Durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe mit der Schaffung von Arbeitsplätzen wird zudem die gesamte Wirtschaft der Region gestärkt.

Darüber hinaus werden Bauflächen mit einem unterschiedlichen Zulässigkeitskatalog in Bezug auf die Art der Betriebe festgesetzt. Dadurch soll mehr als die Hälfte des gesamten Plangebietes der Ansiedlung von Vorhaben der gewerblichen Wirtschaft dienen, durch die die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Grundlage dafür ist der 29. Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Entsprechend den Inhalten des Rahmenplanes werden Fördermittel beantragt.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bei der Entwicklung fachlicher Ziele müssen grundsätzlich die im folgenden näher ausgeführten raumrelevanten Aspekte städtebaulicher Bedarf, Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Klima, Boden, Wasser, Natur und Landschaft, Nachbarschaftsschutz etc. Berücksichtigung finden. Erst die Verknüpfung dieser komplexen Belange u einem gemeinsamen Konzept ermöglicht es dem Bebauungsplan, seinen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden.

Im folgenden wird das städtebauliche Konzept aus Sicht der wichtigsten raumrelevanten Aspekte vorgestellt und erläutert. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt durch die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die in Kapitel 4 begründet sind.

3.1 Immissionsschutz

Gewerbegebiete verfügen über ein Konfliktpotential hinsichtlich des Immissionsschutzes, insbesondere im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung. Durch den Betrieb industrieller oder gewerblicher Anlagen entstehen Immissionen, die jeweils nach den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu begrenzen sind.

Unabhängig davon sind beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen erhöhte Geräuschemissionen festzustellen, obwohl jeder einzelnen Betrieb für sich die zulässigen Immissionsrichtwerte einhält. Um auch beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen auf einen Immissionsort die Einhaltung anzuwendender Immissionsrichtwerte sicherzustellen, ist eine planerische Aufteilung der Immissionsanteile (Immissionskontingente) auf die einzelnen Betriebe in der Form erforderlich, dass die Summe aller Immissionsanteile zusammen gerade dem Immissionsrichtwert entspricht.

Zu diesem Zweck wurde ein Immissionsgutachten (Gutachten Nr. 32742 G des Büros Genest und Partner, Ludwigshafen) erstellt, welches die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung sicherstellt. Auf der Grundlage der TA-Lärm wird anhand der in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sichergestellt, dass die Grenzwerte an der umliegenden Bebauung nicht überschritten werden.

3.2 Städtebauliche Dichte und Höhenentwicklung

Durch die städtebauliche Dichte, definiert über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Höhenentwicklung baulicher Anlagen lässt sich eine Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft ermöglichen..

3.3 Flexibles Grundstücksangebot

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Deshalb ist es zur Vermarktung der Flächen erforderlich, möglichst flexibel auf Nachfragen reagieren zu können. Neben Flächen, die für eine größere Gewerbeansiedlungen bereitgestellt werden sollen, sollen auch ortsansässige mittelständischen Unternehmen Flächen angeboten werden können.

So ergibt sich ein noch offener Bedarf an Grundstücken von ca. 2.000 m² bis ca. 2 ha Größe. Die Erschließung wurde so gewählt, dass durch eine bedarfsweise Erweiterung der Erschließungsstraße das gesamte Flächenangebot sich in Parzellen von 2.000 m² unterteilen ließe.

3.4 Landschaftspflegerisches Konzept

Für den Bebauungsplan erfolgt die Herleitung und Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen in einem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (GRÜNORDNUNGSPLAN). Die dort entwickelten Vorgaben werden erst mit der Übernahme in den Bebauungsplan verbindlich.

Das geplante Gewerbegebiet ist durch die bestehende topographische Situation („Schäferdelle“) und den zusätzlichen Geländeabtrag gut in die Umgebung eingebunden. Ein räumlicher Abschluss gegenüber der freien Landschaft wird zudem durch die bestehenden, ausgedehnten Heckenstrukturen erreicht.

Ein besonderes Konzept zur Flächendurchgrünung des Gewerbegebietes ist nicht erforderlich. Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung eines durchgängigen, randlich gelegenen Grünkorridors: Biotopverbund und Schutz angrenzender Biotope.

3.5 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird von den Verbandsgemeindewerken Winnweiler übernommen. Die Wassermenge ist ausreichend für das Plangebiet.

Es wird empfohlen, in den sich ansiedelnden Betrieben die Möglichkeiten der Brauchwassernutzung zu prüfen. Durch die Nutzung von Niederschlagswasser bei Toilettenspülungen, Waschvorgängen, Kühlvorgängen und bei der Bewässerung von bepflanzten Grundstücksfreiflächen können erhebliche Mengen an Trinkwasser eingespart werden. Die Einsparungsmöglichkeiten an Trinkwasser variieren in Abhängigkeit von der Zahl der Arbeitsplätze sowie dem Brauchwasserbedarf und der Möglichkeit des Einsatzes von unverschmutztem Niederschlagswasser.

Die Wasserversorgung stellt in Bezug auf die Löschwasserbereitstellung nur den Grundschutz sicher. Der Objektschutz ist vom jeweiligen Bauherrn selbst sicherzustellen.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers sollte vordringlich im Bereich ihrer Entstehung erfolgen.

Nach der Ermittlung der Mengen von unbelastetem Niederschlagswasser und der Versickerungsfähigkeit des Muldensystems wird eine maximale Ableitung je Flächeneinheit festgesetzt, um sowohl zur

- Brauchwassernutzung und
- (Teil-)Versickerung anzuregen als auch
- Abflussspitzen zu kappen

und damit den Vollzug der Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers zu steuern. Soweit die Entwässerung in einem Grabensystem über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken geführt werden muss, wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Das System gestattet die Ableitung und gleichzeitig die Versickerung entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Bodens.

Die endgültige Fassung und Ableitung der Oberflächenabflüsse kann erst nach Erstellung der technischen Planung erfolgen. Diese Entwässerungskonzeption wird in dem erforderlichen Genehmigungsverfahren auf ihre Auswirkungen auf Natur und Landschaft überprüft; ggf. erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen werden hergeleitet und beschrieben. In den Genehmigungsbescheid werden sie als Auflagen übernommen, um ihre Realisierung sicherzustellen.

Zur Vermeidung von Emissionen und zur Schonung wertvoller Ressourcen wird die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie empfohlen. Damit können die passive Nutzung der Solarenergie, die Photovoltaik, Warmwasserkollektoren und die transparente Wärmedämmung in der Energieversorgung der einzelnen Betriebe berücksichtigt werden. Nach Ermittlungen des Fraunhofer-Instituts können 70 - 80 % der notwendigen Energie zur Versorgung von Gebäuden durch die in die Gebäude integrierten Solartechnologien erzeugt werden. Die Möglichkeiten des Einsatzes von Solarenergie in Produktionsprozessen lassen sich allerdings nicht grundsätzlich abschätzen. Zusatzenergien sind trotz der Nutzung der Solarenergie notwendig.

4. SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 4 Landespflegegesetz besteht für den Träger eines Vorhabens die Verpflichtung alle Beeinträchtigungen eines Vorhabens – sofern sie erheblich oder nachhaltig sind – entsprechend der Eingriffsregelung zu behandeln.

4.1 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Der Bereich des geplanten Vorhabens ist durch die Landesstraße L 390 von dem Industriegebiet Winnweiler-Lohnsfeld getrennt.

Der Standort betrifft ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

- Verzicht auf Geländeabtrag im nördlichen Randbereich

Damit lassen sich erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild vermeiden.

- Schutz und Erhaltung der Heckenstrukturen

Die randlich des Baugebiets gelegenen Gehölzstrukturen werden erhalten und während der Bauzeit geschützt; mit Ausnahme einer Baumgruppe (5 Obstbäume).

- Schutz und Erhaltung eines Einzelbaums

Im südwestlichen Teil des Gebietes wird ein landschaftsbildprägender Einzelbaum erhalten.

Die Integration landespflegerischer Belange ist für dieses Vorhaben insbesondere durch eine naturnahe Wasserrückhaltung sowie die Anlage randlicher Grünflächen gegeben.

4.2 Eingriffe / Maßnahmen

Durch das Vorhaben werden insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Arten / Biotope beeinträchtigt.

- Schutzgut Boden: Neuversiegelung von Ackerflächen
- Schutzgut Arten / Biotope: kleinflächige Verluste an Gehölzen

Kompensationsflächen innerhalb des Baugebiets

- Entwicklung durchgängiger Grünstrukturen in den nördlichen und westlichen Randbereichen des Baugebiets
- dauerhaft begrünte Flächen der Wasserrückhaltung (Mulden) innerhalb des Baugebietes

Der projektspezifische Eingriffsumfang erfordert zusätzlich planexterne Ersatzflächen.

4.3 Besondere Festsetzungen

Die landespflegerische Ersatzfläche außerhalb des Baugebietes wird durch die Kommune in Form einer Ökokonto-Fläche zur Verfügung gestellt.

Eine parzellenscharfe Darstellung zu Lage und Umfang der Fläche wird Bestandteil der Planunterlage.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Im folgenden werden die Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB erläutert und begründet. Hierzu zählen die planungsrechtlichen Festsetzungen, Festsetzungen die auf Landesrecht beruhen, nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Hinweise, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ausführung der Grundnormen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, zur Sicherung der o.g. Planziele sowie zur Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sind die im folgenden erläuterten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen auf der rechtlichen Grundlage des BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Gewerbegebiet wird der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes mit dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen oberste Priorität eingeräumt. Grundsätzliche Nutzungseinschränkungen werden nur insofern vorgegeben, als dass Einzelhandelsbetriebe zum Schutz und zur Aufwertung der Geschäftsbereiche im Ortskern der Gemeinde Winnweiler nur im unmittelbaren Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zulässig sind.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von Schallemissionen sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben aus der Positivliste des Rahmenplanes „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ im GEe1:

Gewerbebetriebe sind im GEe1 und im GEe2 dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

Zulässig sind im GEe1 ausschließlich solche Betriebe, in deren Betriebsstätten überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der Positivliste zu Ziffer 2..1.1 Teil II des jeweils aktuellen Rahmenplanes „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden.

Darüber hinaus gilt für alle Gewerbegebiete:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Da Hallen wegen der besonderen Anforderungen aus der Produktion in der Regel geringere Dachneigungen aufweisen, wird mit der Gebäudeoberkante H_{max} die Höhenfestsetzung für Gebäude getroffen, eine differenzierte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe ist hier nicht erforderlich.

Im Gewerbegebiet sind maximal 12,0 m Höhe zulässig, um das Gebiet in die freie Landschaft einzupassen. Der Bezugspunkt der Höhenmessung ist die jeweils zur Erschließung des Grundstückes maßgebliche Straße in ihrer Achse an der jeweiligen Mitte des geplanten Gebäudes.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand ohne Begrenzung der Länge, da sich die Bauweise regelmäßig aus den betrieblichen Erfordernissen ergibt.

5.1.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die die Erschließung des Bebauungsplangebietes und seine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleisten. Es werden im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen (Linienführung, Breiten) getroffen.

5.1.5 Zufahrten

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist pro Grundstück bei einer Straßenfront bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von 10 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand in der Breite der zulässigen Zufahrten einzuhalten. Straßenfronten, an denen keine Zufahrten möglich sind, werden nicht angerechnet.

Die festgesetzten Zufahrtsbreiten sind ausreichend bemessen, um im Begegnungsverkehr einen im Pfortenbereich wartenden Lkw zu passieren. Die erforderlichen Schleppkurven für Lkw wurden berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Zufahrtsbereiche auf das erforderliche Maß wird bewirkt, dass im Bereich der Zufahrten die Grundstücksfreiflächen nur im notwendigen Maß versiegelt werden und so ihre städtebaulichen und ökologischen Funktionen erfüllen können.

5.1.6 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Die Erschließungsstraße sowie der geplante Gehweg werden an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Aufgrund der Topographie im geplanten Gewerbegebiet werden die Grundstücke ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen. Für das Grundstück südlich der Erschließungsstraße sowie für das Grundstück nördlich der Erschließungsstraße entlang der geplanten Rückhaltemulde besteht zudem die Möglichkeit, einen Teil seines Oberflächenabflusses auch in die geplante Rückhaltemulde parallel zur L 390 einzuleiten. Der geplante Regenwasserkanal wird im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße an den vorhandenen Ablaufkanal des vorhandenen Entwässerungsgraben parallel der L 390 zum Lohnsbach angeschlossen

Das geplante Gewerbegebiet erhält zudem noch Oberflächenwasser aus dem westlich angrenzenden Außengebiet. Damit das Oberflächenwasser des Außengebietes nicht auf die Gewerbegrundstücke gelangt, wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze oberhalb der neuen Böschung innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen P 2 ein Abfanggraben angeordnet. Dort wird das ankommende Oberflächenwasser abgefangen und an die südliche Gewerbegebietsgrenze geführt. Dort wird es in einer neuen Mulde entlang der östlichen Gewerbegebietsgrenze zur geplanten Rückhaltemulde geleitet. In der Mulde werden zur Abflussverzögerung Steinschüttungsriegel angeordnet. In Absprache mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, dient die geplante Rückhaltemulde als Ausgleich der Wasserführung für das geplante Gewerbegebiet.

Die geplante Rückhaltemulde wird für ein 20-jährliches Starkregenereignis bemessen. Die maximale Stauhöhe in der Rückhaltemulde ist aufgrund der Sohlhöhe der vorhandenen Verrohrung zum Lohnsbach und der geplanten Randhöhe des parallel laufenden Geh- und Radweges auf max. 1,10 m beschränkt. Der Abfluss aus der Rückhaltemulde erfolgt über ein Sickerfenster in Form eines Steinschüttungsdammes. Hiermit erfolgt bei jedem Zufluss von Oberflächenwasser zur Rückhaltemulde eine spürbare Drosselung und Abflussverzögerung. Die genaue Dimensionierung der Rückhaltemulde erfolgt in der Unterlage zum Wasserrechtlichen Verfahren.

5.1.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden als Verkehrsbegleitgrün entlang der L 390 zwischen Landesstraße und vorhandenem Rad- und Gehweg ausgewiesen.

Auf den als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellten Straßenseitenflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Flächen sind so extensiv zu unterhalten, wie es die Sicherheitsanforderungen gestatten. Eine Gestaltung mit Stauden, Einzelbäumen und niedrigen Sträuchern u.a. ist erwünscht, sofern die Sicherheitsanforderungen berücksichtigt werden. Die endgültige Gestaltung der Flächen erfolgt im Zuge einer Detailplanung. Die Artenauswahl ist an den Pflanzlisten im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu orientieren.

Im Grünstreifen westlich der L 390 sind straßenbegleitend mindestens 11 standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, 14/16) im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Auf der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Wiese mit randlicher Eichen-Baumgruppe (5 Hochstämme, 16/18) zu entwickeln.

Auf der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Vegetation anzupflanzen. Hierzu gehören insbesondere eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Obstbäumen. Im Bereich der Entwässerungsmulden innerhalb der Pflanzflächen sind naturnahe Krautfluren zu entwickeln und zu erhalten.

Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht spätestens im Folgejahr nach Rohbaufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzflächen und Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete landschaftsbildprägende Einzelbaum im südwestlichen Plangebiet ist zu erhalten.

Entlang der westlichen Baugebietsgrenze ist das Heckenbiotop in seiner gesamten Ausprägung zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Sicherheitsmaßnahmen zu beachten.

Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche im südwestlichen Plangebiet wird eine Biotopfläche (Krautflur) entwickelt. Sie dient der Ergänzung der bestehenden Biotopstrukturen zur Kompensation von Eingriffen nach § 4 LPfIG Rheinland-Pfalz.

Nach Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibt ein Kompensationsdefizit. Zur Kompensation der Eingriffe sind landespflegerische Ersatzflächen vom Ökologikonto der VG Winnweiler (vgl. Ausschnitt „Planexterne Maßnahmen“; E 1.5).

5.2 Orts- und Gestaltungssatzung

Zur Einbindung des Bebauungsplangebietes in die umgebende Landschaft und vorhandene Siedlungsstrukturen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz Vorschriften erlassen, die der Gestaltung und dem Ortsbild des Bebauungsplangebietes dienen. Diese Vorschriften umfassen die Dachgestalt, die Fassadengestalt, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen und Begrünungsmaßnahmen. Die Vorschriften werden dabei auf das notwendige Maß beschränkt, um die gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke nicht unnötig einzuschränken. Aufgabe dieser Orts- und Gestaltungssatzung ist neben der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft die Schaffung einer Gesamtgestalt des Bebauungsplangebietes, die einen homogenen Gebietscharakter bilden soll.

5.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zur Schaffung eines städtebaulich sanften Übergangs zur Landschaft zu den gewerblichen Bauflächen am südlichen Stadtrand Winnweilers wird festgesetzt, dass lediglich Satteldächer sowie als deren Sonderform gegeneinander verschobene Pulte bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m sowie Tonnendächer zulässig sind. Satteldächer entsprechen der landschaftstypischen Bauweise, die festgesetzten Dachformen tragen den betrieblichen Erfordernissen Rechnung und schränken die Nutzung nicht ein.

5.2.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen wirken sich als Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild aus. Sie unterliegen darüber hinaus einem häufigen Wandel. Die angestrebte Integration des Bebauungsplangebietes in das Landschaftsbild und die Lage begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, soweit sie sich zu der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße orientieren und die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Sie können eingeschränkt auch beleuchtet werden, um insbesondere im Winterhalbjahr die Repräsentation zu ermöglichen. Lichtwerbungen sind darum zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.

Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig, um das von den benachbarten Höhen und der L 390 gut einsehbare Bebauungsplangebiet und die umgebende Landschaft nicht durch Werbeanlagen optisch zu dominieren.

Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, wird ausgeschlossen, um Werbeflächen auf das für die ansässigen Unternehmen erforderliche Maß zu beschränken.

5.2.3 Außenanlagen und Einfriedungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Baufläche sind gemäß der Artenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu begrünen und zu bepflanzen. Dies gilt auch für Stützmauern, sofern diese eine Höhe von 1,0 m übersteigen..

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt daher von Baufreihaltezonen an klassifizierten Straßen.

5.3.1 Abstandsflächen

Hochbauten jeder Art dürfen gemäß § 9 Abs. 1 LStrG in einer Entfernung von bis zu 20 m bei Bundes- und Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen längs der Bundes- und Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 LStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

6 FLÄCHENBILANZ

Gesamtbilanz

Geltungsbereich	ca. 42.200 m²
Gewerbegebiet	ca. 25.700 m²
Gewerbeflächen GEE1	ca. 16.000 m ²
Gewerbeflächen GEE2	ca. 10.500 m ²
Verkehrsflächen	ca. 5.200 m²
Erschließungsstraße	ca. 1.100 m ²
Rad+Gehweg L 390	ca. 400 m ²
L 390	ca. 1.700 m ²
Verkehrsbegleitgrün L 390	ca. 2.000 m ²
Versickerungsfläche	ca. 2.400 m²
Pflanzflächen	ca. 5.500 m²
Erhaltungsflächen Landespflege	ca. 3.400 m²