



# Gemeinde Münchweiler an der Alsenz

## Bebauungsplan „Umspannwerk“ Textliche Festsetzungen

Stand: Entwurf | 08.08.2017

Fassung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - C  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die nachstehenden textlichen Festsetzungen:

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeine Festsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In Ausnahmen können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Abweichend von § 8 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

Ergänzend wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten<sup>1</sup> und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

**Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbegebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **GE1** und **GE2** bezeichnet

#### **1.2 Bauliche Einschränkungen in GE2**

In GE2 sind Gebäude jeder Art unzulässig. Eine Nutzung der Fläche ist nach Abstimmung mit der Pfalzwerke Netz AG möglich.

#### **1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO**

In den Gewerbegebietsteilflächen GE1 Nord und Süd sowie GE 2 West sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

#### **Emissionskontingente $L_{EK, k}$ in dB(A)/m<sup>2</sup>**

---

<sup>1</sup>Hinweis: Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-)Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl., 2014, § 4a Rn 22.2; Stock, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 4a Rn 69 bis 75 und Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4a Rn 48 bis 76).

Gewerbefläche	LEK Tag dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK Nacht dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1 Nord	60	45
GE 1 Süd	56	41
GE 2 West	60	45

LEK = Emissionskontingent

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

#### Zusatzkontingente in dB(A)

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A	0	0
B	12	12

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt X= 419080/ Y= 5488763 (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (126°/ 198°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (198°/ 126°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Begriffsbestimmung

Als unterer Bezugspunkt (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der

Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

Die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe (WHmax) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf den Traufseiten der Gebäude. Bei der Ausbildung von Flachdächern gilt die Höhenbeschränkung analog als maximale Höhe für die Oberkante Flachdach einschließlich Attika.

## **2.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche des Baugrundstückes maßgebend.

## **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **3.1 Bauweise**

Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Es sind Hausformen mit mehr als 50 m Länge zulässig. Analog zur offenen Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten; bei Bestandsgebäuden darf an der südwestlichen Grundstücksgrenze der Grenzabstand von drei Metern unterschritten werden.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen dem § 23 Abs. 3 BauNVO.

## **4 Vorkehrungen zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

*Siehe Punkt 1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO.*

## **5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den Flächen, in einem Radius von 15 m um die Maste der 20-kV-Freileitungen besteht Bauverbot. In diesem Bereich sind auch alle Leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

*Hinweis: Eine Nutzung der Fläche ist nach Abstimmung mit und nach Maßgabe der Pfalzwerke Netz AG möglich.*

## **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Kabel- und Freileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die

Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-kV Kabelleitungen sind die Herstellung baulicher Anlagen und die Anpflanzung von Bäumen und Tiefwurzeln Sträuchern nicht zulässig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in GE 1 wird zugunsten des Betreibers ein Geh- und Fahrrecht für den Zugang zum Umspannwerk festgesetzt.

## **7 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und ergänzende Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Auf der nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Lücken sind durch Nachpflanzung zu ergänzen. Straucharten: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildrose (*Rosa spec.*). Pflanzqualität: Strauch, 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm). Pflanzdichte: 1 Strauch auf 2,5 m<sup>2</sup>.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30°.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

#### **1.2 Materialien im Dachbereich**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) als Dacheindeckung unzulässig.

#### **1.3 Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung**

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

### **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Sichtflächen der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

### **3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungen in Form von Maschendraht- und Metallzäunen sind grundsätzlich nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

### **4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sowie an Zäunen ist unzulässig.

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage, Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht und Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung des Leitungsbestands im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Rege/werke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

### **2 Bergbau I Altbergbau:**

Die Prüfung durch das Landesamt für Geologie und Bergbau ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umspannwerk“ der Ortsgemeinde Münchweiler/Alsenz kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

### **3 Boden und Baugrund**

#### **3.1 Allgemein**

Im Bereich des Planungsgeländes stehen voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton, Silit- und untergeordnet Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Aufgrund der genannten Ge-

gebenheiten empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

### **3.2 Altablagerungen / Altlasten**

Für den Geltungsbereich sind bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen erfasst.

### **3.3 Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

#### **4 Archäologische Denkmäler und Funde**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ergehen von der Direktion Landesarchäologie - Speyer folgende Hinweise:

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3. 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
2. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Direktion Landesarchäologie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
4. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

#### **Aufstellungsvermerk**

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Münchweiler  
durch **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Christine Guth M.Sc. Raumplanung

Dipl. Ing. Peter Riedel – Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Michael Müller – Landschaftsarchitekt

Kaiserslautern, den 08.08.2017