

# **Ortsgemeinde Lohnsfeld**

## **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek““**

### **Textfestsetzung**

Fassung: Entwurf

**Stand: 15.12.2023**

#### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und  
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

---

- |           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>1.</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr.1<br/>BauGB i.V.m.</b> |
| 1.1       | <u>Gewerbegebiet GE1, GE2, GE3, GE4</u>  | § 8 BauNVO                              |
| 1.1.1     | Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,</li><li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li><li>3. sowie Lagerplätze, wenn diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und in ihren Flächenanteilen den jeweiligen Betrieben untergeordnet zuzuordnen sind.</li><li>4. Abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO Tankstellen nur in der Form von Elektro-Tankstellen.</li></ol>   | § 1 Abs. 5 und 6<br>BauNVO              |
| 1.1.2     | Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: <p>Lagerhäuser, wenn diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.</p>   |   |
| 1.1.3     | Nicht zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li><li>2. Eigenständige Lagerplätze und Lagerhäuser, die nicht dem jeweiligen Betrieb in seinem Flächenanteil untergeordnet zuzuordnen sind,</li><li>3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,</li><li>4. Vergnügungsstätten aller Art,</li><li>5. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den jeweiligen Handwerksbetrieben hinsichtlich des Warenangebotes unmittelbar zugeordnet sind und eine untergeordnete Funktion in Bezug auf Fläche und Umsatz einnehmen. Sonstige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden,</li><li>6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem</li></ol> | § 1 Abs. 5 und 6<br>BauNVO              |

Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 1.2 Industriegebiet GI § 9 BauNVO
- 1.2.1 Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
  2. sowie Lagerplätze, wenn diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und in ihren Flächenanteilen den jeweiligen Betrieben untergeordnet zuzuordnen sind. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
  3. Abweichend von § 9 Abs. 3 BauNVO Tankstellen nur in der Form von Elektro-Tankstellen.
- 1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Lagerhäuser, wenn diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.
- 1.2.3 Nicht zulässig sind: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  2. Eigenständige Lagerplätze, die nicht dem jeweiligen Betrieb in seinem Flächenanteil untergeordnet zuzuordnen sind,
  3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
  4. Vergnügungsstätten aller Art,
  5. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den jeweiligen Handwerksbetrieben hinsichtlich des Warenangebotes unmittelbar zugeordnet sind und eine untergeordnete Funktion in Bezug auf Fläche und Umsatz einnehmen. Sonstige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden
  6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2.3 Im Industriegebiet GI sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind.

§ 1 Abs. 5 und 6  
BauNVO

- 1.2.4 Im Industriegebiet sind von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben, die in der Abstandliste des Abstandserlasses NRW 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig.

1.3 Emissionskontingentierung

§ 1 Abs. 4 S.2  
BauNVO

- 1.3.1 In den Teilflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent in dB (A) / m <sup>2</sup>	
	$L_{EK}$ Tag [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK}$ Nacht [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE1	63	48
GE2	63	48
GE3	63	48
GE4	61	46
GI	66	51

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Teilflächen erhöhen sich für die Richtungssektoren A, B, C und D um die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$ .

Richtungs- sektor	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB
A	+ 2
B	+ 8
C	0
D	+ 10

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt x=418708 y=5490111

Koordinatensystem ETRS89/ UTM Zone 32N

Richtungssektor A (342° / 40°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (40° / 115°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C (115° / 168°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D (169° / 342°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

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

Die Prüfung der Einhaltung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus, k}$  zu ersetzen ist.

---

<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.</b>
2.1	<p>Für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4 sowie für das Industriegebiet GI wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb als maximale Gebäudehöhe (GH) in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt.</li><li>2. Als Oberkante der Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).</li><li>3. Innerhalb der jeweiligen Gebiets- und Nutzungsabgrenzungen darf die festgesetzte Höhe für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen) um bis zu 2,5 m überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).</li><li>4. Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der herzustellenden Erschließungsstraße bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die zulässige Gebäudehöhe ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite an den jeweiligen in der Planzeichnung bestimmten Bezugspunkten in NHN-Höhe abzuleiten.</li></ol>	<p>§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO</p>
2.2	<p><u>Restriktion aufgrund bestehender 380-kV-Freileitung</u></p> <p>Eine Bebauung innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifen der 380-kV-Mittelspannungsfreileitung (der Schutzstreifen der Freileitungen hat jeweils eine Gesamtbreite von 66m, jeweils 33m beidseitig der Führung der Leitung) ist grundlegend zulässig.</p> <p>Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer</p>	

Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Die Zugänglichkeit zu den Masten muss jederzeit gewährleistet werden.

*Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellte 380-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage der Starkstromfreileitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.*

2.3	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.3.1	Die Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsschablone auf 0,8 bestimmt. Weitere und sonstige Überschreitungen zur getroffenen Grundflächenzahl sind unzulässig.	
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.</b>
3.1	Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.</b>
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Gebäudeumfahrungen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.	§ 23 Abs. 1-3 BauNVO
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m</b>
5.1	Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4 sowie des Industriegebietes GI sind ebenerdige Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze können auch innerhalb der geltenden Bauverbotszone entlang der L 401 errichtet werden, Hochbauten sind hierbei in diesem Bereich untersagt.  Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.	§ 12 Abs. 6 BauNVO

---

<b>6</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.</b>
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	

---

<b>7</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
7.1	Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.	
7.2	Die verkehrlich abgegrenzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind durch Festsetzung der entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung lagemäßig bestimmt.	
7.3	Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie „Grünweg“ sind als öffentliche Flächen festgesetzt.	
7.4	Abweichungen von den Plandarstellungen der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus verkehrstechnischen und fahrgeometrischen Gründen sind zulässig.	
7.5	Die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen sind gem. Planeintrag festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung etc.) über 0,80m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.	

---

<b>8</b>	<b>Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB</b>
8.1	Baugrundstücke sind an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen. Tiefer gelegene Grundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 5 Meter anzuböschten sowie höher gelegene Grundstücke abzuböschten.	

---

<b>9</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</b>
9.1	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	

---

<b>10</b>	<b>Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB</b>
10.1	Die Führung der jeweiligen Leitungen sowie der entsprechenden Nutzung sind lagemäßig durch Festsetzungen in der Planzeichnung berücksichtigt.	
<b>11</b>	<b>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</b>
11.1	Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen. Zur Minderung und Rückhaltung des Niederschlagswasserabflusses in die Kanalisation ist die Niederschlagswasserrückhaltung in Form von Dachbegrünung vorzusehen. Alle Flächen entwässern im Endzustand über den gem. beiliegenden Entwässerungskonzeption in den vorgesehenen Regenrückhalteraum nördlich der L 401.	
<b>12</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
12.1	Die öffentlichen Grünflächen werden in der Planzeichnung mit ÖG lagemäßig festgesetzt.	
<b>13</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB</b>
13.1	Im Geltungsbereich sind für alle Flächen, die zur Herstellung des Baugebiets sowie für die Erschließungsstraßen erforderlich sind, Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes zulässig.	
<b>14</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
14.1	Die Beleuchtung im Außenraum des gesamten Plangebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Lichtintensität ist so gering wie möglich zu halten. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.	
14.2	Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen so weit nicht nach anderen Rechtsvorschriften oder aufgrund betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.	
14.3	<u>Pauschal geschützte Biotop</u> in der Öffentlichen Grünfläche ÖG2 Die pauschal geschützten Biotop innerhalb der gem. Plandarstellung festgesetzten Öffentlichen Grünfläche ÖG2 sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer	



---

Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustandes führen, sind unzulässig. Die Magere Flachland-Mähwiese (Kennzeichnung M1) ist extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz!) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Der Steinriegel (Kennzeichnung M2) ist dauerhaft zu erhalten und im Bedarfsfall von überwachsenden Vegetationsstrukturen freizustellen.

#### 14.4 Maßnahmen zum Artenschutz

##### V1 Rodung von Gehölzen während des gesetzlichen Rodungszeitraums

Zu rodende Gehölze innerhalb des Plangebiets dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Deshalb muss für die Rodung aller Gehölze der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (vom 1. März bis zum 30. September verboten) eingehalten werden.

Rodungs- und Rückbauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Sollten dabei Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.

Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da zwischengelagerte Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden.

##### V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Omilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

##### V3 Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brutsaison

Zur Vermeidung von baubedingten Individualtötungen muss das Brutverhalten und die Brutzeit von Vögeln berücksichtigt werden. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist außerhalb der Brutsaison der betroffenen Art zu datieren. Im Fall der Feldlerche umfasst die Brutsaison den Zeitraum von Anfang Mai bis Mitte Juli.

---

14.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme nach § 44 Abs. 5 S.3 BNatSchG wird durchgeführt, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

A1 Anlage von Lerchenfenster für die Feldlerche

Zur langfristigen Kompensation verlorengelender Bruthabitate für die Feldlerche sollen im räumlichen Zusammenhang potentielle Ausweichflächen durch die Anlage von Lerchenfenstern artspezifisch aufgewertet werden. Insgesamt sind 3 Fenster im räumlichen Zusammenhang anzulegen. Lerchenfenster werden nur unter Berücksichtigung mehrere Faktoren von den Bodenbrütern angenommen. Pro Hektar sind mindestens zwei ca. 20m<sup>2</sup> große Fenster jährlich bis zum 1. April in Getreidefelder anzulegen. Die Lerchenfenster müssen einen Mindestabstand zum Feldrand von 25m sowie einen Abstand von mindestens 50m zu Feldgehölzen, Hecken und Gebäuden aufweisen. Die offenen Bereiche sind zwischen den Fahrgassen zu positionieren.

---

**15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

15.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1

In der gem. Plandarstellung festgesetzten Öffentlichen Grünfläche ÖG1 ist ein klimaresilienter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm) je 25 m lfd. im Anschluss an die Bestandsbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Bäume“ zu verwenden.

Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die Fläche ist extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

15.2 Öffentliche Grünfläche öG2

Die Biotopstrukturen innerhalb der gem. Plandarstellung festgesetzten Öffentlichen Grünfläche öG2 sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gebüsche sind in ihren natürlichen Wuchsformen und nicht als Formschnitte weiterzuentwickeln. Einzelbäume, Obstgehölze und Baumreihen sind zu erhalten. Nicht pauschal geschützte Wiesenflächen sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz!) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Bei Abgang sind Gehölze gleichartig zu ersetzen.

### 15.3 Öffentliche Grünfläche öG3

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche öG3 ist eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln. Gehölze sind aufgrund der unterirdischen Löschwasserbehälter nicht zulässig.

Die gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50% Blumen / 50% Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die Magerwiese ist extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

### 15.4 Private Pflanzflächen: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Flächen ist ein lichter Hain aus Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung (Hochstämme) und Gebüschgruppen zu pflanzen. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Nicht überbaubare Flächen“ zu verwenden. Die Pflanzung der Gebüschgruppen hat im Pflanzverband 1,25 x 1,25 m zu jeweils mind. 8 Gehölzen zu erfolgen. Pro 300 m<sup>2</sup> ist eine Gebüschgruppe und 1 Baum (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gebüsche sind in ihren natürlichen Wuchsformen und nicht als Formschnitte zu entwickeln.

Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die gehölzfreien Bereiche sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

### 15.5 Private Pflanzflächen: PKW-Stellplätze

In den gem. Plandarstellung festgesetzten Bereichen GE1, GE2, GE3, GE4 und GI ist ein klimaresilienter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm) pro 300 m<sup>2</sup> PKW- Stellplatzfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Bäume“ zu verwenden.

Alternativ können die Bäume in flachen Versickerungsgräben im Bereich der PKW-Stellflächen gepflanzt werden. In diesem Fall ist als Untersaat eine standörtlich angepasste, autochthone (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die gehölzfreien Bereiche sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Sollte eine Pflanzung von Bäumen nicht auf mind. 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen realisiert werden können (Stellplatzflächen auf den Gewerbeflächen), ist das dadurch entstehende Kompensationsdefizit entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Stand: Mai 2021)“ auf den Grundstücken anderweitig zu erbringen. Kann der Kompensationsbedarf im Gebiet nicht erbracht werden, sind externe Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang vorzusehen.

#### 15.6 Private Pflanzflächen: Wallhecken

Im gem. Plandarstellung festgesetzten Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Terrassierungen) ist eine Wallhecke zu pflanzen. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Wallhecke“ zu verwenden. Die Pflanzung der Feldgehölze hat im Bereich der Terrassierung mittig 3-reihig im Pflanzverband 1,25 x 1,25 m zu erfolgen. Zur Baufenstergrenze im Westen ist eine 1-reihige Hecke im gleichen Pflanzverband zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die gehölzfreien Seitenbereiche sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

#### 15.7 Allgemeine extensive Begrünungspflicht für Flachdächer

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden sind mindestens zu 90% ihrer Fläche extensiv zu begrünen, wenn die Fläche des Daches jeweils 10 m<sup>2</sup> überschreitet. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und mit einer standörtlich angepassten, einheimischen und ökologisch hochwertigen Blühstaudenmischung aus Stauden, Gräsern und Sedum-Arten zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Mischung aus mind. 80% der Arten aus der Liste „Extensive Dachbegrünung“ zu verwenden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

### 15.8 Allgemeine Fassadenbegrünung

Außenfassaden von Gebäuden in den gem. Plandarstellung festgesetzten Bereichen GE1, GE2, GE3, GE4 und GI sind jeweils zu mindestens 2 Seiten zu begrünen, sofern die jeweilige Fassade eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> überschreitet. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind bauliche Durchbrüche für Fenster, Türen und Tore. Es ist eine Pflanze je lfd. 4 m entlang der zu begrünenden Fassaden zu pflanzen.

Für die Fassadenbegrünung sind funktionale Kletterhilfen anzubringen, welche eine vollständige Begrünung zulassen.

Es sind Pflanzen aus der Pflanzempfehlungsliste „Fassadenbegrünung“ zu verwenden.

---

## **16 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien** § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

16.1 Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,5m. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) im gesamten Plangebiet nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind bestmöglich auszunutzen. Die Installation auf Nebenanlagen wie Carports oder Garagen ist ebenfalls zulässig, sofern die vorgegebenen Konstruktionshöhen eingehalten werden.

16.2 Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

16.3 Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.

16.4 Die Vorgaben des Landessolargesetzes RLP sind entsprechend zu beachten und umzusetzen.

## 17 Artenauswahlliste

### 17.1 Pflanzenempfehlungsliste „Bäume öffentliche Grünfläche öG1“

Qualität Bäume: H 18-20 cm STU, 3xv.

<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie	1. Ordnung
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	2. Ordnung
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche	1. Ordnung
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde	1. Ordnung

### 17.2 Pflanzenempfehlungsliste „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“

Qualität Sträucher: Str. 80-100cm 3-5 Tr.wn.

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigatis</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylestrum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus floribundus</i>	Vielblütiger Zierapfel
<i>Prunus cerasifera</i>	Wilde Mirabelle
<i>Rosa roxburghii</i>	Kastanien-Rose
<i>Viburnum lanata</i>	Wolliger Schneeball
<i>Comus mas</i>	Kornelkirsche

Qualität Bäume: H 18-20 cm STU, 3xv. (1. Ordnung) / H 14-16 cm STU, 3xv. (2. Ordnung)

<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie	1. Ordnung
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche	1. Ordnung
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde	1. Ordnung
<i>Malus domestica</i> i.S.	Kulturapfel	2. Ordnung
<i>Pyrus communis</i> i.S.	Kulturbirne	2. Ordnung
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	2. Ordnung
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	2. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis'	Mährische Eberesche	2. Ordnung

### 17.3 Pflanzenempfehlungsliste „Bäume PKW-Stellplätze“

Qualität Bäume: H 18-20 cm STU, 3xv.

<i>Acer monspessulanum</i>	Burgenahorn
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Comus mas</i>	Kornelkirsche

### 17.4 Pflanzenempfehlungsliste „Wallhecke“

Qualität Sträucher: Str. 80-100cm 3-5 Tr.wn.

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigatis</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylestrum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus floribundus</i>	Vielblütiger Zierapfel
<i>Prunus cerasifera</i>	Wilde Mirabelle
<i>Rosa roxburghii</i>	Kastanien-Rose

<i>Comus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Viburnum lanata</i>	Wolliger Schneeball

17.5 **Pflanzempfehlungsliste „Extensive Dachbegrünung“**

Qualität Stauden (tw. Saatgut und Sprossen): C0, 5-C1

<i>Allium sphaerocephalon</i>	Kugelköpfiger Lauch
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Archillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Dianthus deltoides</i>	Gewöhnliche Heidenelke
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Eryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Festuca ovina agg.</i>	Schaf-Schwingel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchenschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polster-Schleierkraut
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Rotes Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Oenothera biennis</i>	Gewöhnliche Nachtkerze
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost / Oregano
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen-Steinbrech
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Stipa tirsia</i>	Pracht-Federgras
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Gemeiner Wundklee
<i>Comus mas</i>	Kornelkirsche



## 17.6 Pflanzempfehlungsliste „Fassadenbegrünung“

Qualität Pflanzen: C5-C10

<i>Aristolochia durior</i>	Amerikanische Pfeifenwinde
<i>Vitis vinifera</i> i.S.	Weinrebe
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Wisteria floribunda</i> i.S.	Blauregen
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Campsis × tagliabuana</i> i.S.	Trompetenblume
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

---

**18 Sonstige Planzeichen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 13  
i.V.m. Nr. 21  
BauGB**

**18.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 380-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Der ungehinderte Zugang muss jederzeit ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

**18.2 Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 13  
i.V.m. Nr. 24  
BauGB**

Zur Sicherung der Maststandorte Nr. 277 bis Mast Nr. 287 der 380-kV-Freileitung wird jeweils eine Fläche mit einem Radius von 25,0m um den Mastmittelpunkt als freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. In diesen Freihaltbereichen sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit der Masten einschränken oder deren Standsicherheit beeinflussen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V. mit § 88 LBauO RLP**

---

### **1 Dachlandschaft**

Für die Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

### **2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **3 Abfallsammelanlagen**

Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick einzuschirmen.

### **4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.

Werbeanlagen sind innerhalb der geltenden Bauverbotszone nicht zulässig. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen, die eine Blendgefahr hervorrufen.

Reklame- und Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 5% je Fassadenfläche (ausgenommen der zu begrünenden Fassadenflächen) dürfen auf zwei Außenseiten des Gebäudes angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Markenwerbung, Flaggen sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

### **5 Einfriedungen**

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 und dem Industriegebiet GI sind zur Sicherung des Betriebes allseitig Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen muss bei Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50m eingehalten werden. Der Zwischenraum ist zu bepflanzen.

## C Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

---

### 1. **Bauverbotszone der Landesstraße L 401**

Entlang der L 401 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/ § 22 LStrG (20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 401) einzuhalten. Das gültige Bauverbot umfasst die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

### 2. **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone der BAB 63**

Entlang der BAB 63 ist die absolute Bauverbotszone / Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG (40m und 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 63) einzuhalten.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden. Hochbauten i.S.d. FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B: Lagerplätze, Ausstellungsplätze).

Die Errichtung von Werbeanlagen bedarf einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts (FBA) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone benötigen eine gesonderte straßenrechtliche Ausnahmegenehmigung / Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts (FBA).

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen an Fassaden und Außenwände keine Verkleidungen aus glänzendem Material angebracht werden. Glasfronten und Anstriche der Außenwände mit grellen und leuchtenden Farben sind unzulässig.

Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.

Im betroffenen Bereich können sich bundeseigene Einrichtungen (z.B. Entwässerungseinrichtungen, FM-/LWL-Kabel etc.) befinden. Diese dürfen nicht überbaut, beschädigt oder beeinträchtigt werden. Für eine genaue Lagebestimmung ist frühzeitig, mind. 14 Tage vor Baubeginn, eine Abstimmung mit dem zuständigen FIT Wattenheim sowie der Autobahnmeisterei Wattenheim durchzuführen.

### **3. Gesetzlich geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG**

Die sich im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befindlichen gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopie (Magere Flachland-Mähwiese – Kennzeichnung M1 / Steinriegel – Kennzeichnung M2) bleiben in ihren Grundzügen unberührt und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotopbereiche führen können, verboten.

---

## D Hinweise

---

### 1. Umsetzung der Begrünungsauflagen

---

Aufgrund der Bedeutung der Begrünung im Baugebiet für die Umsetzung der Ausgleichsbilanzierung und des Entwässerungskonzeptes wird die Verpflichtung der Bauherren zur Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes bei Beantrag der Baugenehmigung empfohlen.

---

### 2. Kampfmittelräumdienst

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine präventive Absuche durch entsprechende Fachfirmen, deren Kosten zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers gehen, wird empfohlen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden, der dann über die weitere Vorgehensweise entscheidet.

Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

---

### 3. Erdaushub

Auf den Baugrundstücken anfallender Erdaushub ist, soweit er unbelastet ist, nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung zu verwenden und damit einer direkten Wiederverwertung zuzuführen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Sofern bei der erforderlichen Geländemodellierung mineralische Abfälle verwertet werden sollen, müssen diese den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Verordnungen) genügen.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

---

#### **4. Oberboden**

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten (siehe auch § 202 BauGB).

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen. Überschussmassen sind fachgerecht zu entsorgen.

---

#### **5. Einschränkung des Rodungszeitpunktes bzw. der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen**

Die Räumung des gesamten Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar zu beschränken. Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten

---

#### **6. Bodendenkmalpflege**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl.

notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

---

## **6. Landesdenkmalpflege**

Im vorliegenden Fall sind zwar keine denkmalpflegerischen Belange betroffen, aber das Planungsgebiet befindet sich im Umfeld der Luftverteidigungszone West, genauer der ehem. Flakstellung Alsenbrück.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 4 Abs. 1 S. 1 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch.

Da nicht alle Anlagen des Denkmals vollständig erfasst sind, ist deshalb bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Diese bzw. Hinweise auf solche oder entsprechende Funde sind unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Direktion Landesdenkmalpflege zur Erfassung zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

---

## **7. Bauverbotszone/ Baubeschränkung an der Landesstraße**

Innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Worms verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind ebenfalls abzustimmen. Hinsichtlich der Neuanpflanzung von Bäumen sind mindestens die



Abstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Das Verlegen von Ver- und Entsorgungs- sowie sonstigen Leitungen und dortige Bepflanzungsvorhaben innerhalb der geltenden Bauverbotszone entlang der L 401 bedürfen der Abstimmung und ausdrücklichen Genehmigung der zuständigen Behörde.

Die Bauverbotszone gilt auch dementsprechend für Werbeanlagen. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 401 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Der Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der Verkehrsbehörde und dem LBM Worms abzustimmen. Das Anlegen oder Benutzen von weiteren Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der L 401 ist nicht gestattet.

---

## **8. Brandschutz**

Bei allen Bauvorhaben wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit den zuständigen Behörden und Institutionen empfohlen.

---

## **9. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebiets sind die Anschlussleitungen zur Strom-versorgung der einzelnen Baugrundstücke bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Die Versorgungseinrichtungen sind in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Auf der Internetseite des Stromversorgungsträgers stehen Informationen zu dessen Versorgungsnetz (Online-Planauskunft), zum Schutz der Versorgungseinrichtungen und zum Anschluss von Bauvorhaben an das Leitungsnetz, zur Verfügung ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)).

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorga-

---

ben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) 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 (z.B. Einbau von Trenn-wänden) zu treffen.

---

#### **10. Bauliche Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung**

Bei Bauvorhaben außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung ist die Amprion GmbH bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe der Leitung ebenfalls zu hören. Nur so wird sichergestellt, dass sicherheitsrelevante Auflagen, die insbesondere während der Bauphase einzuhalten sind, von der Amprion GmbH genannt werden können.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Insbesondere ist eine Zufahrt, auch für schwere Fahrzeuge, zu gewährleisten.

Im Schutzstreifenbereich der Höchstspannungsfreileitung dürfen in einem Umkreis mit einem Radius von 25,0 m um die Mastmittelpunkte der Maste keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Hier ist die Einsaat von Wildrasen möglich.

Außerhalb der Mastfreifläche um den Mast 278 können Anpflanzungen innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten öffentlichen Grünflächen „öG“ vorgesehen werden.

Diese dürfen die folgende maximalen Wuchshöhen erreichen:

- innerhalb eines Streifens von 2 x 22,0 m = 44,0 m entlang der Leitungsmittellinie sind nur Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von maximal 3,0 m zulässig
- ab einem Abstand von 22,0 m, jeweils links und rechts der Leitungsmittellinie sind Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von maximal 6,0 m zulässig

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten

durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

---