

Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Otzentälcheskopf"

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67665 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
E-MAIL buero@bbp-kl.de
INTERNET www.bbp-kl.de

Textliche Festsetzungen zu Bebauungsplan "Gewerbegebiet Otzentälcheskopf" der Stadt Birkenfeld

Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage:

Dieser Bebauungsplan wird gemäß der Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818), unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts aufgestellt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

▪ PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **GI = Industriegebiet** (§ 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sofern sie die im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten und hinsichtlich der nicht lärmbezogenen Emissionen den Bestimmungen des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 entsprechen (Abstandserlass).

Maßgebend ist das tatsächliche Emissionsverhalten des Betriebes und nicht die allgemeine Einstufung nach der Betriebsart.

Öffentliche Betriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen sind im Industriegebiet nicht zulässig. Weiterhin unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume und Gebäude für freie Berufe.

- Die in § 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.
- 1.2** Die in der Planzeichnung festgesetzte Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) wird wie folgt definiert: Die max. Größe der Grundfläche baulicher Anlagen ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- 1.2.1** Auf 20 % der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung **A** sind Gebäude bis zu einer max. Höhe von 25 m zulässig. Für die verbleibenden 80 % der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung **A** wird die Gebäudehöhe auf max. 15 m begrenzt.
- 1.2.2** Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung **B** sind Gebäude bis zu einer max. Höhe von 30 m zulässig.
- 1.3** Als Bezugshöhe (0,0m) für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die jeweils nach Festsetzung Nr. 9.1 und 9.2 festgelegte Geländehöhe (= Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche) bestimmt.
- 1.4** Ausnahmsweise ist für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhen zulässig, soweit diese auf kleine Flächenteile beschränkt bleibt.
- 2. BAUWEISE**
Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude -analog zur offenen Bauweise- mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den gesondert hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
Privatstraße gemäß Eintrag in die Planzeichnung.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die geplante Führung der sonstigen betriebsinternen Verkehrsanlagen ist im Plan informativ eingetragen.
- 5. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN VERBINDUNG MIT FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- 5.1** Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist den in der Planzeichnung festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

- 5.2 In den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB festgesetzten Flächen sind naturnah gestaltete Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Baugrundstücken abfließenden unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über einen Drosselüberlauf breitflächig in den Steinaubach bzw. in den Igelshorngraben einzuleiten.

Hinweis: Für die Einleitungen in den Steinaubach und in den Igelshorngraben wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Die Mulden in den Retentionsflächen am Steinaubach und am Igelshorngraben sind als naturnahe Erdmulden auszubilden. Das Wasser ist so zurückzuhalten, dass auf Teilflächen ein Dauerstau mit einer Wasserhöhe von ca. 20 cm als Amphibienbiotop entsteht. Ansonsten sind die Flächen mit einer standortgerechten Saatmischung anzusäen. Die Pflege ist soweit als möglich extensiv durchzuführen: Mahd der Flächen einmal pro Jahr oder in Abschnitten lediglich alle 2 3 Jahre.

Zur Schaffung einer Verbindung zwischen den südlich und nördlich des Retentionsbeckens am Steinaubach gelegenen Wiesenflächen ist innerhalb der festgesetzten Retentionsfläche parallel zur B 41 ein durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbarer Grasweg zu belassen.

Die Flächen zwischen Mulden und dem Igelshorngraben sind als extensive Wiesenflächen zu erhalten / zu entwickeln. Eine extensive Weidenutzung ist zulässig. Entlang des Igelshorngrabens ist ein 2 bis 3 m breiter Streifen zur Entwicklung eines natürlichen bachbegleitenden Vegetationsstreifens von jeglicher Pflege freizuhalten.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IN VERBINDUNG MIT FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

6.1 Schutz, Erhalt und Entwicklung des Waldstreifens im Westen:

Der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzte, bestehende Wald ist zu erhalten. Waldbauliche Maßnahmen zur Pflege sind zulässig. Ziel ist ein stabiler Mischbestand mit einem gestuften Aufbau. Zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes ist das Fällen einzelner Bäume im Randbereich zulässig.

6.2 Begrünung der Böschungsflächen:

Die durch die Herstellung der Planumflächen entstehenden Böschungsflächen sind dauerhaft zu begrünen. Soweit gestalterisch möglich ist eine strenge technische Ausformung der Böschungen zu vermeiden. Anzustreben sind naturnahe Ausrundungen und unterschiedliche Böschungsneigungen. Eventuell angeschnittene Felsschichten sind in die Gestaltung mit einzubeziehen. Steilabschnitte sind mit Trockenmauern, Zyklopenmauerwerk oder sonstigen ingenieurbiologischen Maßnahmen zu sichern.

Nach Herstellung des Rohplanums ist Oberboden bis zu einer Dicke von 20 cm aufzutragen. Dabei können besonders steile Bereiche auch ohne Oberbodenabdeckung zur Entwicklung von Sonderstandorten verbleiben.

Die Flächen sind mit einer Anspritzansaat (standortgerechte Gräser-/Kräutermischung mit 10%igem Anteil an Gehölzen) zu versehen.

Gehölzbestand ist soweit als möglich in die Grüngestaltung mit einzubeziehen und zu erhalten.

Nach Herstellung ist die Fläche der freien Sukzession zu überlassen. Dies bedeutet außer evtl. notwendigen Sicherungsmaßnahmen keine weitere Durchführung von Pflegemaßnahmen.

6.3 Begrünung der Böschungsflächen südlicher der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A

Die durch die Herstellung des Planums entstehenden Böschungsflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Soweit gestalterisch möglich ist eine strenge technische Ausformung der Böschungen zu vermeiden. Anzustreben sind naturnahe Ausrundungen und unterschiedliche Böschungsneigungen.

Nach Herstellung des Rohplanums ist Oberboden bis zu einer Dicke von 20 cm aufzutragen.

Die Flächen sind mit einer Anspritzansaat (standortgerechte Gräser-/Kräutermischung) zu versehen.

Nach Herstellung ist die Fläche als extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Ziel ist die Entwicklung einer möglichst blütenreichen Gräser- und Kräuterflur als Übergang zwischen den gehölzbestandenen Böschungsflächen und dem Wiesentälchen.

6.4 Gestaltung des privaten Regenrückhaltebeckens im Norden

Das ist naturnah zu gestalten und in die Landschaft einzubinden.

Soweit gestalterisch möglich ist eine strenge technische Ausformung der Böschungen zu vermeiden. Anzustreben sind naturnahe Ausrundungen und unterschiedliche Böschungsneigungen. Das Becken soll Bereiche unterschiedlicher Wassertiefen aufweisen.

Es erfolgt keine unmittelbare Einsaat oder Bepflanzung.

7. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Leitungsrecht L1 zugunsten der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld zur Herstellung und dauernden Unterhaltung einer Wasserversorgungsleitung gemäß Planeintrag. Auf der mit Leitungsrecht belasteten Fläche ist keine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Leitungsrecht L2 zugunsten der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld zur Herstellung und dauernden Unterhaltung von Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) gemäß Planeintrag.

8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Sammel-

Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf den Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet.

Soweit die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmaßnahmen von der Stadt Birkenfeld auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt werden, sind die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kosten-erstattung in einer eigenen Satzung zu regeln.

9. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

- 9.1 Die Geländeoberfläche der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung **A** wird mit 393,5 m ü.NN festgelegt. Abweichungen von dieser Höhenlage sind bis zu max. +/- 3,0 m zulässig.
- 9.2 Die Geländeoberfläche der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung **B** wird mit 379,0 m ü.NN festgelegt. Abweichungen von dieser Höhenlage sind bis zu max. +/- 3,0 m zulässig.

▪ BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BauGB i.V. MIT § 88 LBauO)

10. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung **B** sind mit einer unauffälligen Farbgestaltung (RAL 9002 - grauweiß oder vergleichbar) auszuführen.

11. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,7 betragen.

12. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind ausnahmsweise im Einzelfall zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Die erforderliche Löschwassermenge kann aufgrund des mangelnden Versorgungsdruckes durch das öffentliche Netz nicht über den erforderlichen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserbereitstellung ist daher im Einzelfall durch sonstige Maßnahmen oder technische Verfahren im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört werden, ist der Beginn der Erdarbeiten frühzeitig dem rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Alle 1 (Tel. 0651/9774-0) anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.
- Es wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Dachwasser in Zisternen zu sammeln und soweit als möglich einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig entsprechend den im Bebauungsplanverfahren gewünschten Fristen über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.
- Den Bauunterlagen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden Geländes und, soweit Geländeänderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen.
- Zum Nachweis der geplanten Grundstücks-Begrünungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Die Retentionsanlagen am Steinaubach und am Igelshorngraben sind hinsichtlich ihrer Bemessung und der Festsetzung der Einleitungsmengen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.
- Eine Begrünung von flachgeneigten Dächern und Flachdächern ist ausdrücklich erwünscht und wird begrüßt.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung –z.B. Massenausgleich im Zuge der Herstellung des Planums– zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.
- Die gegenüber dem Umspannwerk festgesetzte Retentionsfläche ist so zu gestalten, dass in der Bauverbotszone der B 41 keine baulichen Anlagen oder –teile vorgesehen werden.
- Die erforderlichen straßenrechtlichen Widmungs- und Sondernutzungstatbestände sind nach Abschluss der Verlegung der K4 neu zu regeln.

- Die gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits in Abstimmung mit der Forstverwaltung durchgeführt.

Ausfertigung:

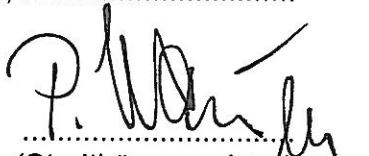
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom / ~~rückwirkend vom~~ in Kraft.

Birkenfeld, 06. Juni 2006




(Stadtbürgermeister)