

Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach

Bebauungsplan

"Fachhochschule - Umweltcampus"

Textliche Festsetzungen
und Begründung

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

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

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

hat vorgelegen

14. Juni 2005

Struktur- und Genehmigungs-
direktion Nord

Textliche Festsetzungen

hat vorgelegen

14. Juni 2005

Struktur- und Genehmigungs-
direktion Nord

Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.

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 SO = Sonstiges Sondergebiet

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachhochschule Trier, Standort Hoppstädten-Weiersbach, Ortsteil Neubrücke“ dient ausschließlich dem Aufbau einer Fachhochschule für umweltorientierte Studiengänge. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- Forschungs-, Instituts-, Hörsaal- und Laborgebäude
- Verwaltung der o.g. Einrichtungen, Verwaltungsgebäude
- Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsräume
- Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Mensen, Kantinen
- Läden, Kioske und sonstige der Versorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Betriebe
- Heizgebäude und sonstige der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen
- Räume für freie Berufe
- in direktem Zusammenhang mit der Fachhochschule stehende Studentenwohnheime und sonstige Wohnungen für Studenten sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden,
- nicht überschritten werden darf.**

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude -analog zur offenen Bauweise- mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig.

2.2 Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist die Anlage von Wegen, Plätzen und Wasserflächen zulässig.

hat vorgelegen

14. Juni 2005

Struktur- und Genehmigungs-
direktion Nord

- 3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich in Form von Mulden, Teichen und Gräben über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten bzw. zurückzuhalten. Die Überläufe dieser Anlagen sind für den nördlichen Bereich in die vorhandenen Waldflächen einzuleiten, die wiederum in bestehende Einleitungsstellen: Steinaubach bzw. in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal in der Birkenfelder Straße überlaufen. Das überschüssige Niederschlagswasser des übrigen Planbereiches kann in den bestehenden Niederschlagswasserkanal im Ostring bzw. im weiteren Verlauf in der Saarstraße abgeleitet werden.
- 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Träger der Energieversorgung gemäß Planeintrag. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis zur Führung und Unterhaltung unterirdischer Versorgungsleitungen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für solche Maßnahmen in Verbindung mit Geboten für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 5.1 Auf der in der Planzeichnung mit "M1" gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist der geschlossene Gehölzbestand zu erhalten.
- 5.2 Auf den mit "M2" gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Gehölzstrukturen im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen im Osten des Geltungsbereiches zu erhalten. Die übrigen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Durch eine regelmäßige Mahd in mehrjährigem Turnus ist eine weitere Verbuschung zu verhindern. Entlang des Fußweges parallel zur Birkenfelder Straße in Richtung der Straße "Zum Hospital" ist eine Obstbaumallee gemäß Artenliste 1 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage) anzulegen. Die Bäume sind beiderseits des Weges in einem Abstand von 15 m zu pflanzen.
- 5.3 Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (in die Bebauungskonzeption zu integrieren) und zu pflegen. Durch Krankheit oder Absterben wegfallende Vegetationsbestände sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 5.4 Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (z.B. Tore, Türen, verglaste Wandflächen) sind ab einer Größe von 50 m² dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage) zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mind. alle 2 m eine Pflanze zu setzen und zu erhalten.
- 5.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Neigung sind zu mindestens 50 % ihrer Dachfläche zu begrünen.
- 5.6 10 % der nicht überbauten Flächen im Bereich der Gebäude sind durch Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern zu begrünen. Es sind überwiegend einheimische Gehölze aus der Artenliste 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage) zu verwenden. Bei einem direkten Bezug der Pflanzflächen zu Gebäuden, Sitzplätzen, Treffpunkten oder ähnlich genutzten Freiräumen können zur Erzielung einer repräsentativen Pflanzung auch Ziergehölze/Bauerngartengehölze gemäß Artenliste 4 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage) eingemischt werden.

14. Juni 2005

Die übrigen Freiflächen sind als Wiese anzulegen bzw. zu erhalten. Auf einem Drittel dieser Flächen ist eine Extensiv- oder Blumenwiese zu entwickeln (Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz, zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor Mitte Juni). Die übrigen zwei Drittel der Wiesenfläche können intensiver gepflegt werden, so daß die Freiflächen des Campus von den Studenten auch für den Aufenthalt im Freien und als Treffpunkt genutzt werden können.

- 5.7 Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Fläche ein standortgerechter Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Baumpflanzungen wie folgt zu begrünen: Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3xv, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen. Die Pflanzscheiben in den Stellplatzbereichen müssen mindestens 4 m² groß und dauerhaft begrünt sein. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Auf der Planzeichnung gekennzeichneten Teilfläche im Bereich des des ehemaligen Werkstattgebäudes (Fläche "015" der durchgeführten Gefahrenforschungsmassnahmen/Bereich des "Schrotthaufens", vgl: Ing.-Büro GEO-Plan; Baumholder: "Durchführung von Gefahrenforschungsmassnahmen" im Umweltcampus Birkenfeld) wurden PCB-Belastungen und erhöhte EOX-Gehalte festgestellt, die weitere Untersuchungen erforderlich machen. Besondere Vorkehrungen oder Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen können im Vollzugsfall erforderlich werden.

Bei Baumaßnahmen auf dieser Fläche sind die Bezirksregierung Koblenz, die Untere Wasserbehörde Landkreis Birkenfeld und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Koblenz frühzeitig zu informieren. Der Eingriff in den Boden ist durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind unverzüglich dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft mitzuteilen. Den Behörden ist die Abnahme der Bauarbeiten zu ermöglichen.

***Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Die Abgrenzung der in der Planzeichnung vorgenommenen Kennzeichnung beruht auf der räumlichen Lage der durchgeführten Sondierungen. Die genaue Abgrenzung der belasteten Fläche ist Zuge der weiteren Untersuchungen zu ermitteln.*

Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminierten Flächen wird hingewiesen.

Vor Baubeginn ist der Oberen Abfallbehörde ein Sanierungsplan vorzulegen. In diesem Bereich darf mit Bauarbeiten erst nach Zustimmung durch die Obere Abfallbehörde begonnen werden.

7. Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

hat vorgelegen

14. Juni 2005

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

▪ **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1 Dächer:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung sind zu mindestens 50 % ihrer Dachfläche zu begrünen.

8.2 Fassadengestaltung:

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

9.1 Die Neubefestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen innerhalb des Sondergebietes ist -soweit nicht z.B. aus Gründen des Wasserschutzes eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich ist- nur mit versickerungsfähigen Materialien (Fugenpflasterflächen, Rasen, Schotter etc.) zulässig, deren Abflußbeiwert höchstens 0,6 beträgt.

9.2 Die nicht überbauten bzw. nicht für Zufahrten, Wege, Plätze oder Wasserflächen benötigten Flächen des Sondergebietes sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Gelände ist in der Weise landschaftsparkartig zu gestalten, daß neben den gestalterischen Aspekten auch landschaftsökologische Funktionen erfüllt werden.

***Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Angestrebt wird zum einen die Gestaltung von intensiven und repräsentativen Freiräumen im Bereich von Gebäuden, Hauptwegeverbindungen, Freisitzen und sonstigen Treffpunkten und zum anderen die Entwicklung landschaftlich und extensiver gestalteter Grünflächen in den randlichen, weniger frequentierten Bereichen.*

▪ **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

- Bei der Straßenherstellung sich ergebende Böschungen sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen.
- Die Fußwege sind auch auf den Flächen außerhalb des Sondergebietes aus versickerungsfähigen oder wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.
- Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Hoppstädten-Weiersbach. Die hierfür geltenden Vorschriften sind einzuhalten.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz unterirdischer Leitungen sind zu beachten.

- Die Erschließungsarbeiten und Baumpflanzungen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- **Brandschutztechnische Hinweise:**
 - Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 /min (96 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405, Frankfurt/Main, Ausgabe 1978).
 - Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, daß sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.
 - Der Netzdruck von mind. 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
 - Zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 04/1988 "Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken" zu verfahren.
 - Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog der o.a. Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 04/1988 verlangt werden. Die für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erforderlichen Anfahrwege sind von den Grundstückseigentümern bei einer Bebauung anzulegen.
 - Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Ausfertigung:

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung Wirkung vom 15.02.06 rückwirkend vom in Kraft.

Ort: Hoppstädten-Weiersbach Datum 01.08.2005



Genehmigt
 Gehört zum Bescheid vom 14. 6. 05
 Az: 433-02-06-02-09

**im Auftrag der Gemeinde
Hoppstädten-Weiersbach**

**Bachtler • Böhme + Partner
Kaiserslautern**



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
 in Auftrag

[Handwritten Signature]
 Baudirektor

Anlage zu den textlichen Festsetzungen:

Artenlisten (Vorschläge zur Pflanzenverwendung) des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan, erstellt durch L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern

Vorschlagsliste 1: Obstbaum-Hochstämme

Jacob Lebel
Roter Boskop
Cox Orange
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Gellerts Butterbirne
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpel

Vorschlagsliste 2: Groß- und mittelkronige Laubbäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Rote Kastanie	Aesculus carnea

Vorschlagsliste 3: Einheimische Gehölze (Heister und Sträucher)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Sal-Weide	Salix caprea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Hunds-Rose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Eyonymus europaeus

hat vorgelegen

14. Juni 2005

Struktur- und Genehmigungs-
direktion Nord

Vorschlagsliste 4: Bauerngartengehölze

Kupferfelsenbirne
Schmetterlingsstrauch
Kornelkirsche
Bauernjasmin
Schwarzer Holunder
Flieder
Weigelia

Amelanchier lamarcki
Buddleia davidii
Cornus mas
Philadelphus coronarius
Sambucus nigra
Syringa spec.
Weigelia spec.

Vorschlagsliste 5: Rank- und Kletterpflanzen

Pfeifenwinde
Clematis-Sorten
Waldrebe
Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein
Echter Jasmin
Geißblatt

Aristolochia durior
Clematis spec.
Clematis spec.
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus spec.
Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium

hat vorgelegen

14. Juni 2005

Struktur- und Genehmigungs-
direktion Nord