



# Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

## Bebauungsplan „Flugplatz, 1. Änderung“

### Textliche Festsetzungen

### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

### Auftraggeber



Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach  
Schulstraße 11  
55768 Hoppstädten-Weiersbach  
[verwaltung@hoppstaedten-weiersbach.de](mailto:verwaltung@hoppstaedten-weiersbach.de)

### Erstellt durch



### STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im September 2023

**Hinweis:**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen beinhalten neben den im Rahmen der vorliegenden "1. Änderung" geänderten Textfestsetzungen auch die Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die keine Änderung erfahren haben.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO**

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

**1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

**1.1.1 Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe, unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1.3 bzw. 1.1.4 aufgelisteten Einschränkungen und Ausnahmen, sowie
- Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe.

**1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**1.1.3 Gemäß §§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Gewerbegebietes werden und somit nicht zulässig sind:**

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten<sup>1</sup>.

**1.1.4 Ergänzend wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet nicht zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben.
- Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der in Punkt 1.1.4 aufgeführten Ausnahmen.

**1.1.5 Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:**

<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, (Flstrate-)Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm, „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).

- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 80 qm je Betrieb nicht überschreiten. Die Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems ist nicht zulässig. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind des weiteren Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

### **2.1.1 Begriffsbestimmungen**

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).

### **2.1.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen**

Für das Gewerbegebiet werden eine maximal zulässige GRZ von 0,8 und eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb des in der Planzeichnung farbig schraffierten Bereichs ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes zulässig.

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

### **3.1 Bauweise**

3.1.1 Im Plangebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

**4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 i.V. mit § 14 BauNVO)**

- 4.1.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 i.V. mit § 12 BauNVO)**

- 5.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.1.2 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.1.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.

**6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

**Hinweis:** Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

**7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12)**

*siehe Planzeichnung*

**8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14)**

*siehe Planzeichnung*

**9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**

- 9.1 Die Pflanzliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel E gesondert abgedruckt.

**9.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Plangebiet**

**9.2.1 M1 - Begrünung der Baugrundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der gewerblichen Bauflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 50 %, auf Basis der Pflanzliste in Kapitel E Punkt 1, zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

#### 9.2.2 **M2** - Begrünung von Stellplatzflächen

Je sechs, außerhalb von Gebäuden zu errichtende Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß der entsprechenden Pflanzliste in Kapitel E Punkt 2 in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

#### 9.2.3 **M3** - Erhalt der Gehölzfläche

Auf der in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

#### 9.2.4 **M4** - Gehölzpflanzungen zur südlichen Gebietseingrünung

Zur Gebietseingrünung ist auf der mit **M4** gekennzeichneten 4 m breiten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste in Kapitel E Punkt 3 zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden, um die Sichtschutzwirkung sowie die landschaftliche Einbindungswirkung der Pflanzung dauerhaft zu gewährleisten. Die Pflegemaßnahme selbst ist nur im Zeitraum der gesetzlichen Vorgaben von November bis Februar durchzuführen.

#### 9.2.5 **M5** - Anlage von naturnah gestalteten Rückhalteflächen

Auf der mit **M5** gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sind Regenrückhalteflächen naturnah in Erdbauweise anzulegen. Ergänzend zulässig sind Muldenrigolen. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten.

Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln.

Die Pflegegänge zur Freihaltung der Rückhalteflächen sind auf das wasserwirtschaftlich und zur Durchführung eines sicheren Flugbetriebes erforderliche Maß zu beschränken. Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist soweit möglich zu verzichten.

### 10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen (Straßenverkehrsflächen, Regenrückhalteflächen und Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Löschwasserteiche“) wird ein Anteil von 44,0 % an den von der Gemeinde durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen auf den Ökokontoflächen zugeordnet.

10.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Gewerbegebiets werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen,
- sowie ein Anteil von 56,0 % an den von der Gemeinde durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen auf den Ökokontoflächen zugeordnet.

## **11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

11.1.1 In der Planzeichnung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „G/F/L“ zugunsten der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld gekennzeichnet. Die festgesetzten Rechte dienen dem Schutz der dort verlaufenden bzw. der zukünftigen Gewährleistung der in der Entwässerungskonzeption geplanten Oberflächenwasserkanäle.

Bauwerke dürfen innerhalb des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereichs nicht errichtet werden.

Der Bau von Straßen, Wegen und Stellplätzen, Bodenab- und -auftrag sowie Pflanzmaßnahmen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers.

## **B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)**

### **1 Grundwasserschaden**

1.1.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche wurde ein LHKW-Schaden im Grundwasser festgestellt.

Die Fläche ist daher nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG als Altlast einzustufen und wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

1.1.2 Eine Überbauung der im Umfeld befindlichen Grundwassermessstellen mit Gebäuden ist nicht zulässig.

Hinweise:

- Bauliche Maßnahmen innerhalb der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind nach Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz grundsätzlich zulässig, bedürfen jedoch einer frühzeitigen Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

- Zur Sanierung des Schadens wurde eine Kombination verschiedener Sanierungsvarianten empfohlen. Hierzu wurde eine Sanierungsplanung durch das Büro Wasser und Boden (Boppard) erarbeitet und im Mai 2013 der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zur Prüfung vorgelegt.

Die behördliche Prüfung der vorgelegten Planunterlagen hat ergeben, dass den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen aus altlastentechnischer sowie arbeits- und immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden kann.

Die geplante Sanierung wurde daher mit Sanierungsbescheid vom 02.12.2013 gemäß § 10 BBodSchG angeordnet.

Die angeordnete Sanierung umfasst folgende Maßnahmen:

- Abdichtung der Baugrube "MKW-Sanierung" und der Leitungstrasse Abwasserkanal
- Verpressung des Untergrundes im Schadenszentrum (hydraulische Barriere)
- Horizontale Abgrenzung des LHKW-Schadens (Bau von 3 Grundwassermessstellen)
- Hydraulische Prüfung der Sanierung im Schadenszentrum inkl. Betrieb Aktivkohlefilter
- Überwachung der Sanierung
- Arbeitsschutzmaßnahmen

**C 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)**

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

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

**1.2 Materialien im Dachbereich**

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

*Hinweis:* Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen (hierzu geeignete Pflanzarten siehe in *Kapitel E Punkt 4*).

**1.3 Fassadengestaltung**

1.3.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

1.3.2 Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 100 qm sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4,00 m eine Pflanze (hierzu geeignete Pflanzarten siehe in *Kapitel E Punkt 5*) zu setzen.

**1.4 Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung**

1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung um maximal 1,00 Meter überschritten werden.

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

2.1.1 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

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

3.1.1 Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3.1.2 Einfriedungen in Form von Maschendraht- und Metallzäunen sind grundsätzlich nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

*Hinweis:* Es wird empfohlen Zaunanlagen in vor- und/oder nachgelagerte Pflanzungen zu integrieren bzw. durch Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.



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

- 4.1.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.1.2 Reklame- und Werbeanlagen sind an maximal zwei Fassadenseiten und bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 18 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.1.3 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind zulässig:
- Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 8 m über der vorhandenen Geländehöhe und
  - Schilder, Infotafeln sowie Werbepylone oder Werbestelen mit einer maximalen Höhe von 6 m über der vorhandenen Geländehöhe und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 9 m<sup>2</sup>
- 4.1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Traufe bzw. Attika zulässig.
- 4.1.5 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 4.1.6 Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

#### **5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

- 5.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

#### **D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

##### **1 Ordnungswidrigkeiten**

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

##### **2 Baugrunduntersuchung**

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

##### **3 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

- Zur Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna sind Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken.
- Sind im Dachstuhl der bestehenden Gebäude Um- oder Ausbaumaßnahmen erforderlich, so sind zum Fledermausschutz bei Bauarbeiten und Nutzungsaufteilungen folgende Auflagen einzuhalten: Vor Ausbau des Dachbodens sind die Räumlichkei-

ten auf Fledermausvorkommen zu prüfen. Das Ergebnis der Überprüfung des Dachbodens durch einen Fledermausexperten ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Beeinträchtigungen während der Bauphase können in Abhängigkeit von der festgestellten Art durch Anpassung der Bauzeit an die Quartiernutzung vermieden werden.

Ggf. sind CEF-Maßnahmen zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.  
(Entsprechendes gilt bei Abriss von Gebäuden)

#### 4 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehr- höhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

- Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände einzuhalten.

#### 5 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen, siehe auch § 202 BauGB.

#### 6 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Für das Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnis in den Planentwurf integriert wurde. Die Niederschlagswasserentsorgung soll daher über ein System von offenen Gräben erfolgen, in denen das Wasser zurückgehalten, verdunstet und versickert wird. In den Seitenflächen des Flugplatzes und zwischen den Baufeldern des Gewerbegebietes werden flache Versickerungs- und Retentionsmulden angelegt, aus denen das anfallende Wasser zeitlich verzögert abgeleitet wird.
- Eine Verwendung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken sowie die Errichtung von Regenwasserzisternen werden empfohlen.
- Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (§ 2 WHG, § 31 WHG und § 51 ff LWG RLP) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen

Vorfluter (hier Traunbach) oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers hingewiesen. Die Anlage und Nutzung von flächigen Verdunstungs- und Versickerungsmulden ist dagegen erlaubnisfrei.

- Hinsichtlich der Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist eine Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Referat 32 - Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz, durchzuführen.
- Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu beachten.

## **7 Hinweise zum Schutz vor Staunässe und Grundwasser**

- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereich mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

## **8 Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasservorsorge**

- Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz weder in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“, noch in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen“. Östlich und westlich des Geltungsbereichs sind jedoch Bereiche mit potentieller Überflutung an Tiefenlinien entlang des Steinaubachs bzw. der Nahe gekennzeichnet.<sup>2</sup> Grundsätzlich ist jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Regenereignissen kann es daher zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen.
- Weiterhin befindet sich der östliche Bereich des Geltungsbereichs im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet).<sup>3</sup>
- Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. hochwasserangepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen [Höherlegung des Eingangsbereichs, Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen], Verzicht des Kellergeschosses oder Ausstattung von Gebäudegründungen und Kellerbereichen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser, Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.
- Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

## **9 Hinweise zu Boden und Baugrund**

- Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Zugriff 04/2023

<sup>3</sup> <https://geoportals-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Zugriff 04/2023

- Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

## 10 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

- Die SGD Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass:
  - innerhalb des Plangebietes ein LHKW-Schaden festgestellt wurde, zu dem bereits am 02.12.2013 ein Sanierungsbescheid (Aktenzeichen 315-1340204201) erlassen wurde. Die zahlreichen darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten.
  - es im Plangebiet auch Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen gibt, u. a. im Außenbereich vom „Hangar 9800“ (der Fläche 003, siehe hierzu auch Schreiben der SGD Nord, RegWAB Koblenz vom 18.05.2005, Aktenzeichen 322-134-02 042.04), die bei Nutzungsänderungen und Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Hierzu ist im Vorfeld eine Beteiligung der SGD Nord erforderlich.
- Weiterhin weist die SGD im Rahmen der Offenlage der 1. Änderung darauf hin, dass die SGD Nord im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen in bzw. in der Nähe von belasteten Bereichen zur Abstimmung der Vorgehensweise zu beteiligen ist. Dies betrifft auch einen etwaigen Rückbau des Gebäudes, unter dem sich die Kontaminationen befinden.

## 11 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

## 12 Hinweise zu verkehrlichen Belangen

- Der LBM Bad Kreuznach hat mit Schreiben vom 18.05.2016 der Planung unter Berücksichtigung nachfolgender allgemeiner Bedingungen zugestimmt:

- Die Kriterien der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009) sind anzuwenden. Im Hinblick auf eventuelle landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzungen usw. bedeutet dies, dass die Sicherheitsabstände nach RPS 2009 zu klassifizierten Straßen einzuhalten sind. Weiterhin darf die Bepflanzung/Bebauung u. ä. nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

- Dem Straßengelände, insbesondere dem Straßenseitengraben der L 169 dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser (einschl. Notüberläufe RRB), zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Bad Kreuznach (LBM KH) nicht verändert werden.

Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen dürfen die vorhandenen Abwasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenabfluss von der Straße und der straßeneigenen Grundstücksteile (L 169) nicht beeinträchtigt werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

- Während der Bauarbeiten und des Betriebes der Anlage darf der öffentliche Verkehrsraum der L 169 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum.

Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straße (L 169), die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

- Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Berechnung.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen

- Änderung der L 169 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

### **13 Hinweise zum Einsatz von Kränen**

- Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, weist im Rahmen der Offenlage der 1. Änderung auf folgenden Sachverhalt hin:  
Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen. Aufgrund der möglicherweise erforderlichen Beteiligung weiterer Behörden bitten wir um frühzeitige Antragstellung, mindestens 10 Werktagen vor dem geplanten Kraneinsatz.

### **14 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen**

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten.  
Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld erfragt werden.

### **15 Hinweise zum Brandschutz**

- Flächen für die Feuerwehr
  - Gemäß § 15 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.
  - Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
  - Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen
  - Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach § 7 LBauO sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen.

- Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.
- Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.
- Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.
- Die Brandschutzdienststelle weist zusätzlich darauf hin, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen ist.
- Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen.
- Es bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel,  $\varnothing < 8$  mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.
- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.
- Löschwasserversorgung
  - Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 1600l/min (96m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen (siehe auch DVGW Arbeitsblatt 405, DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt / Main, Ausgabe Februar 2008).
  - Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
  - Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Brandabschnitts- oder Brandbekämpfungsabschnittsfläche mehr Löschwasser pro Zeiteinheit erforderlich wird. Bei Abschnittsflächen ab 4.000 m<sup>2</sup> beträgt die erforderliche Löschwassermenge mindestens 3200l/min (192 m<sup>3</sup>/h). Für Abschnitte zw. 2.500 und 4.000 m<sup>2</sup> darf linear interpoliert werden.

- Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.
  - Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 Abs. 2 LBKG RLP (Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz) wird hingewiesen.
  - Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Sonstiges
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
  - Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

## 16 Hinweise zur Abfallentsorgung

- Um die Abfallentsorgung durchzuführen müssen die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege, für die Sammlung von Abfällen, der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung folgende grundsätzlich Anforderungen an die Gestaltung von Straßen enthalten:  
Fahrzeuge dürfen gemäß, BGV C27; BGV 029; BGI 5104; BGR 238-1 grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

## 17 Hinweise zur Berücksichtigung von Belangen der Bahn

- Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen hat mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken bestehen:
  - Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
  - Bei der Neuversiegelung von Flächen und Änderungen an der derzeitigen Entwässerung ist darauf zu achten, dass zusätzliche Oberflächen- und sonstige Abwässer dem Bahngelände nicht zugeleitet werden dürfen. Die Zuleitung des anfallenden Regenwassers Oberflächenwasser, zum Bahndamm oder einer Rigole am Bahndamm darf nicht erfolgen. Es ist eine geeignete Entwässerung zu



erstellen.

Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Vorflutverhältnisse, Durchlasszläufe, Entwässerungsgräben) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Die Zugänge zu Durchlässen müssen freigehalten werden.

Zu den im Plangebiet vorhandenen Durchlässen merken wir an:

Es handelt sich bei dem Durchlass in km Bahn-84,853 um einen Gewölbedurchlass aus dem Jahr 1859. Sollten diesem Durchlass zusätzliche Wassermengen zugeleitet werden, ist eine Erneuerung des Durchlass erforderlich.

Der Betriebszustand des Durchlass in Bahn-km 84,874 ist nicht eindeutig und muss ggf. geprüft werden.

Der im Lageplan verzeichnete Durchlass in Bahn-km 85,081 wurde bereits 1981 aufgelassen und kann nicht genutzt werden.

Für die Erstellung neuer Querungen, wie dem benannten Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Kläranlage, ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages erforderlich. Werden bestehende Querungen verändert sind die Gestattungsverträge zu prüfen und ggf. anzupassen.

- Grundstücke sind gegenüber den Bahnanlagen mittels einer geeigneten Einfriedung (z.B. Stabgitterzaun) einzufrieden, wenn parallel geführte Straßen/Gehwege entstehen.

DB Gelände darf nicht Betreten oder in Anspruch genommen werden.

- Es ist zu beachten, dass für feste Bauten (auch Zäune) grundsätzlich ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Gleismitte einzuhalten ist.
- Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass das Grundstück der DB AG von jeglicher Vegetation freizuhalten ist und empfiehlt, bahnseitig auf das Anpflanzen von Hecken, wuchernden Gewächse und Bäume zu verzichten. Kann oder soll auf Bepflanzungen nicht verzichtet werden, sind nach der Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immission, Erschütterungen usw.) ist ausgeschlossen.
- Die Stabilität des Bahnkörpers (Bahndamm, Böschung, Bahnkörper) darf durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- In der Nähe von DB-Gelände, vor allem im Bahnübergangsbereich, ist mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen zu rechnen. Kabel- und Leitungen sind falls erforderlich zu sichern oder umzulegen.
- Bei Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Wegen, Baustellenbeleuchtung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Im Zuge einer baulichen Maßnahme sind ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit ist vom Bauablauf, der Baumaßnahme und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld abgestimmt werden.

Instandhaltungswege der DB AG sind freizuhalten und Kabellagen zu sichern.

- Die DB AG übernimmt keine Kosten für Maßnahmen, die in Folge des Vorhabens (z.B. erhöhter Vegetationsbedarf, Zuanlagen) durchgeführt werden müssen.

- Die DB AG bittet darum an den weiteren Planungsphasen des Bebauungsplanes beteiligt zu werden und Einsicht in die Unterlagen zur vorgesehenen Entwässerung nach Abschluss der Planung zu bekommen.  
Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Nähe von Bahnanlagen ist die DB Netz AG zu beteiligen ist. Im Zuge späterer Baugenehmigungsverfahren sind geeignete Planunterlagen vorzulegen.  
Je nach Art der Bebauung können sich weitere Einschränkungen/Vorgaben in Bezug auf die angrenzende Bahntrasse ergeben.
  
- Kabel und Leitungen
  - o Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich fernmeldetechnische Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG (u.a. U-Kanal mit Streckenfernmeldekabel rechts der Bahn; Bahnübergang (BÜ) in Bahn-km 84,936: es befindet sich ein Streckenfernmeldekabel im Schacht)
  - o Die fernmeldetechnischen Kabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zur Wartung und Instandhaltung frei zugänglich sein. Zum Schutz der fernmeldetechnischen Kabel/Anlagen (BÜ) wenden Sie sich bitte an den TK-Verantwortlichen der DB Netz AG. Die Ansprechadresse lautet:  
DB Netz AG, Regionalnetz, Herr Wagner, Tel. 06752/9121-88, Bahnhofstraße 14, 55606 Kirn.
  - o Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist vor Baubeginn der Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig, mit Übergabe des Kabelmerkblattes der DB AG. Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind einzuhalten.
  - o Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 573-16 bzw. der o. g. Bahnstreckennummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit.
  - o Falls für die Baumaßnahme Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel notwendig sind, empfiehlt die Deutsche Bahn AG die baldige Beauftragung dieser Arbeiten zu dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner: DB Kommunikationstechnik GmbH, Kundenmanagement, E-Mail: [kundenmanagement.west@deutschebahn.com](mailto:kundenmanagement.west@deutschebahn.com).

## 18 Hinweise zum Thema Flugverkehr

- Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr weist darauf hin, dass
  - der Bebauungsplan sich vollständig im Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Hoppstädten-Weiersbach gemäß § 17 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) befindet. Die Baugenehmigungsbehörde darf die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe im Umkreis von 1,5 Kilometer um den Flughafenbezugspunkt nur nach vorheriger Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde genehmigen.  
Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragverfahren von der Baugenehmi-

gungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftrechtlichen Zustimmung wird u.a. die DFS in Form einer gutachtlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z.B. die Anbringung einer Tages und/ oder Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luffahrtshindernis.

- zum Schutz des Luftverkehrs im unmittelbaren Umfeld des Landeplatzes Hindernisfreiflächen gemäß den gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13) festgelegt sind. Die Hindernisfreiflächen sollen zur Gewährleistung eines sicheren Platzverkehrs nicht von Hindernissen durchdrungen werden.
- die Start- und Landebahn von einem Streifen mit einer Breite von 30 Meter beiderseits der Mittellinie der Start- und Landebahn umgeben wird. An den Streifen schließt sich beiderseits die seitliche Übergangsfläche an. Die seitliche Übergangsfläche beginnt auf Höhe der Basislinie (seitliche Grenze des Streifens), steigt mit einer Neigung von 1:5 an und endet in einem Höhenabstand von 100 m über der Basislinie.

Bei einer Neigung von 1:5 bedeutet dies, dass sämtliche Hindernisse, sowohl immobile als auch mobile (wie z.B. bauliche Anlagen, Zäune, Masten, Materiallager, Container oder Fahrzeuge), an der Grenze der gewerblichen Bauflächen die maximale Höhe von 3,80 m über Grund nicht durchdringen dürfen.

## 19 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2016) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am kon-

kreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalzgenutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 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 je Hektar, 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.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).
- Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: [radon@lumw.rlp.de](mailto:radon@lumw.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## 20 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld Fachbereich 2: Bauliche Infrastruktur (Auf dem Römer 17, 55765 Birkenfeld) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

## E PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.** Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe grö- ßeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die vorgenannten Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

## 1 Pflanzliste zur Maßnahme M1 - Gehölze zur Bepflanzung der Baugrundstücke

### Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblühende Rosskastanie
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 2 Pflanzliste zur Maßnahme M2 - Bäume für die Gestaltung der Stellplätze

### Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua „Paarl“	Amberbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silber-Linde

## 3 Pflanzliste zur Maßnahme M4 - Gehölzpflanzungen zur südlichen Gebietseingrünung

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 4 Geeignete Pflanzen für eine Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser- / Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelaussaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten angelegt werden: entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung erfolgen.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucicola	September Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Weihenstephaner Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

#### 5 Geeignete Pflanzen für eine Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera henrii	Jelängerjelierer
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen

#### AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

07. Dez. 2023

Hoppstädten-Weiersbach, den .....

  
Peter Heyda  
(Ortsbürgermeister)

