

STADT LAUTERECKEN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD - NEUFASSUNG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

UND

BEGRÜNDUNG



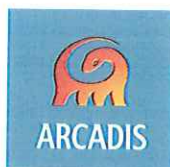
ARCADIS Consult GmbH

in Zusammenarbeit mit



Bachtler • Böhme + Partner

Erstellt im Auftrag der
Stadt Lauterecken
durch



ARCADIS CONSULT GMBH
Infrastruktur, Umwelt, Bauwerke

Brüsseler Straße 5
67657 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 30329-000
Fax: 0631 / 30329-100
E-Mail: info-kl@arcadis.de
Internet: www.arcadis.de

in Zusammenarbeit mit



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 63306
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de

INHALTSVERZEICHNIS

Hinweise.....	5
Textliche Festsetzungen	6
A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1 Art der baulichen Nutzung	6
2 Maß der baulichen Nutzung	6
3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
5 Flächen mit besonderem Nutzungszweck.....	8
6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	9
8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	9
9 Leitungsrechte.....	9
10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	13
12 Kennzeichnung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	13
13 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	14
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)	15
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
2 Werbeanlagen	15
3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	15
C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	17
1 Ordnungswidrigkeiten	17
2 Böschungen und Stützmauern	17
3 Freiflächen- und Bepflanzungsplan.....	17
4 Ingenieurgeologie.....	17
5 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen.....	17
6 Grüngestaltung und Grenzabstände	17
7 Bauliche Anlagen im Bereich der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung	18
8 Denkmalschutz	19

9	Oberflächen- / Niederschlagswasser.....	19
10	Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag.....	19
11	Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915.....	20
12	Schutz angrenzender Gehölze gemäß DIN 18920.....	20
13	Schutzmaßnahmen an Gewässern während der Bauphase.....	20
14	Schutz nachtaktiver Insekten.....	20
15	Schutz von Kabeltrassen und Leitungen.....	20
16	Telekommunikation.....	21
17	Kampfmittel.....	21
18	Brandschutz.....	21
19	Sonstige Hinweise.....	22
D	Artenlisten gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz.....	23
1	Liste 1: Geeignete Arten zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes.....	23
2	Liste 2: Geeignete Bäume für Stellplatzanlagen.....	23
3	Liste 3: Geeignete Pflanzenarten zur Fassaden- und Dachbegrünung.....	24
	Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.....	25
A	Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung.....	25
B	Aufstellungsbeschluss.....	25
C	Grundlagen.....	25
1	Planungsgrundlagen.....	25
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	26
3	Bestandssituation.....	27
D	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	28
1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	28
2	Flächennutzungsplan.....	28
E	Fachplanerische Vorgaben / Umweltverträglichkeit.....	29
1	Fachplanerische Vorgaben.....	29
2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	31
F	Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen.....	32
G	Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....	33
1	Städtebauliche Zielvorgaben.....	33
2	Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes.....	33
3	Infrastruktur.....	33
4	Naturschutzfachliche Bewertung.....	34

H	Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen.....	35
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	35
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	40
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	41
	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	42
	Abwägung	42
	Fachbeitrag Naturschutz.....	43

HINWEISE

▪ **Allgemeines**

Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung nach dem Europarechtanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.07.2004 (BGBl. I, S.1359) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkte. Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

▪ **Fachbeitrag Naturschutz**

Die von ARCADIS Consult GmbH im Rahmen der Erstellung des „Fachbeitrages Naturschutz“ getroffenen Aussagen und Festsetzungen wurden in die vorliegende Textfassung sowie in die Begründung der textlich und planerisch getroffenen Festsetzungen integriert.

Die Artenlisten des „Fachbeitrages Naturschutz“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes und in die Textfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet (siehe: Textliche Festsetzungen - Kapitel D).

Der „Fachbeitrag Naturschutz“ kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

▪ **Entwässerungskonzept**

Die von ARCADIS Consult GmbH im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ im Entwässerungskonzept bezüglich der wasserwirtschaftlichen und entwässerungstechnischen Maßnahmen getroffenen Aussagen wurden, soweit möglich, in die Planfassung, die Textfassung sowie in die Begründung der textlich und planerisch getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes integriert.

Das Entwässerungskonzept kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

***Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbeflächen in der Planzeichnung und im Text als GE1, GE2 und GE3 bezeichnet.*

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

▪ Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind des weiteren zulässig:

- 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 sowie
- Vergnügungsstätten.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

siehe Planeintrag

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 Baumassenzahl (BMZ) (§ 17 und § 21 BauNVO)

siehe Planeintrag

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird aus der Planzeichnung ersichtlich. Technische Aufbauten oder Schornsteine können ausnahmsweise die festgesetzte Traufhöhe überragen.

***Hinweis:** Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fertigdecke der der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke*

nächstgelegenen anbaufähigen Straße, gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe selbst wird je Einzelgebäude definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke. Steigt oder fällt das Gelände vom Baugrundstück zum Bezugspunkt, so ist die maximale zulässige Traufhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

Kommen Flachdächer zur Ausführung, so gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe analog für die Oberkante Flachdachrand (Attika).

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

3.1 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt.

Und zwar für den Bereich GE1:

- Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden sowohl im Sinne der offenen, als auch im Sinne der geschlossenen Bauweise.

Und für die Bereiche GE2 und GE3:

- Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht überdachte Stellplätze dagegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze mit direkter Zufahrt zu Straßen müssen mindestens folgende Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zum Fahrbahnrand haben:

- für PKW: 5,00 m,
- für LKW: 20,00 m.

5 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Für die im Norden gelegene, an Saarbrücker Straße bzw. Bahnhofstraße angrenzende Fläche wird die Zweckbestimmung „Private Stellplatzfläche“ festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

Da die „Private Stellplatzfläche“ im Abflussbereich des Glanes liegt, sind zur Sicherstellung des vorhandenen Abflussbereiches folgende Anforderungen und Auflagen zu berücksichtigen:

- die Errichtung der „Privaten Stellplatzfläche“ bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmege-
nehmigung gemäß § 31b WHG bzw. § 89 LWG;
- das Gelände der „Privaten Stellplatzfläche“ darf nicht aufgefüllt werden;
- eine evtl. erforderliche Befestigung hat mit sickerfähigem Belag in der Form zu erfolgen,
dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 eingehalten wird;
- es ist dafür zu sorgen, dass beim Abstellen von Material und Fahrzeugen boden- und
grundwassergefährdende Stoffe nicht auslaufen, ausgelaugt oder ausgeschwemmt wer-
den können.
- das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser ist zu bewirtschaften (Zuständigkeitsbe-
reich des Bauherren).

Für den südlich an die oben beschriebene „Private Stellplatzfläche“ angrenzenden Bereich wird die Zweckbestimmung „Privaten Pflanzfläche“ festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

Auf Grund der Lage der „Privaten Pflanzfläche“ im Abflussbereich des Glanes, ist auf die Pflan-
zung von Sträuchern zu verzichten. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen (siehe
hierzu auch 10.1 A3). Es besteht jedoch die Möglichkeit die Fläche mit großkronigen Hoch-
stämmen (standortgerechte, einheimische Laubbäume) zu bepflanzen. Im Sinne eines einheit-
lichen Erscheinungsbildes sollten entlang der Bahnhofstraße Linden verwendet werden.

Der vorhandene Abflussbereich muss in jedem Fall erhalten bleiben; das Gelände darf nicht
aufgefüllt werden.

Zur Errichtung einer Grundstücksaus- bzw. -einfahrt auf die als GE2 bezeichnete Gewerbeflä-
che darf die „Private Pflanzfläche“ entsprechend den unter 6.3 getroffenen Festsetzungen un-
terbrochen werden.

6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

Hinweis: Die zur Verfügung stehende, ausgewiesene Verkehrsfläche geht stellenweise über
die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für
verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „WW“ werden als Wirtschaftswege
bestimmt.

6.3 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

- Je Grundstück ist eine Zufahrt mit maximal 7,50 m Breite zulässig, bei schmaler Fahrbahn auf Grund von Einbahnverkehr (im südlichen Planabschnitt) maximal 10,00 m Breite. In begründeten Einzelfällen kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden. Bei Grundstücken über 70 m Straßenlänge ist eine zweite Zufahrt statthaft.

***Hinweis:** Auf Grund der Überbauung eines Gewässers dritter Ordnung ist jedoch vor Errichtung der Grundstücksein- bzw. -ausfahrt im Bereich des GE1 / Saarbrücker Straße sowie der „Privaten Stellplatzfläche / Saarbrücker Straße“ die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.*

- Gemäß der obigen Festsetzung dürfen im Bereich der Gewerbegebiete GE2 und GE3 die parallel zur Bahnhofstraße verlaufenden Flächen mit der Festsetzung „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zur Schaffung von Grundstücksaus- bzw. -einfahrten entsprechend unterbrochen werden.
- Um die Erschließung der östlich der Bahnhofstraße liegenden Lagerfläche, die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ befindet, zu gewährleisten, dürfen die parallel zur Bahnhofstraße verlaufenden Flächen mit der Festsetzung „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen“ zur Ausbildung von Grundstücksaus- bzw. -einfahrten entsprechend der oben getroffenen Festsetzung unterbrochen werden.

***Hinweis:** Auf Grund der Überbauung eines Gewässers dritter Ordnung (Versickerungs- / Retentionsmulde (Gewässer IV)). ist jedoch vor Errichtung der Grundstücksein- bzw. -ausfahrt die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.*

6.4 Sichtdreiecke

Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,8 m Höhe, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, zulässig.

7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

siehe Planzeichnung

9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „L1“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke AG zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis eine 20-KV Hochspannungsleitung inklusive notwendiger Masten zu haben, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und be-

treten zu lassen und soweit erforderlich, die betroffenen Grundstücke zu befahren und befahren zu lassen.

Die mit „L2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Lauterecken zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis die vorhandenen Gewässerverrohrungen inklusive notwendiger Ein- / Auslauf- und Schachtbauwerke zu haben, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und betreten zu lassen und soweit erforderlich, die betroffenen Grundstücke zu befahren und befahren zu lassen.

Die mit „L3“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstücksoberlieger zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis, zur Ableitung von Oberflächen- / Niederschlagswasser von den obenliegenden auf die nachfolgenden, untenliegenden Grundstücke, einen Kanal inklusive notwendiger Schachtbauwerke zu haben, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und betreten zu lassen und soweit erforderlich, die betroffenen Grundstücke zu befahren und befahren zu lassen.

Hinweis: Neben der Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan muss die Überleitung des Oberflächen- / Niederschlagswassers gemäß § 86 LBauO durch die Eintragung von Baukosten öffentlich-rechtlich gesichert werden. Konkret werden damit die Eigentümer der untenliegenden Grundstücke rechtlich verpflichtet, die Überleitung des Oberflächen- / Niederschlagswassers der (einzeln zu nennenden) obenliegenden Grundstücke zu dulden.

10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Hinweis: Die Nummerierung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen entspricht der des Fachbeitrages Naturschutz.

10.1 Interner landespflegerischer Ausgleich (Teilbereich 1)

▪ **M2:** *Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte*

Zur besseren visuellen Einbindung großflächiger Baukörper in die Landschaft sind ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 150 qm dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 bis 5 m eine Pflanze zu setzen. Geeignete Arten sind der Liste 3 (siehe Abschnitt D) zu entnehmen.

▪ **A2:** *Eingrünung / Durchgrünung des Gewerbegebietes*

Auf den in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen sind auf den künftigen Privatgrundstücken Pflanzstreifen anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen entlang der ehemaligen Bahntrasse im Westen kann auf diese Weise einerseits ein Sichtschutz zu den angrenzenden Grundstücken erzielt und andererseits eine Fläche von mindestens 0,22 ha begrünt werden und Ersatz für verlorene Lebensräume bieten (geeignete Arten: siehe Liste 1 Abschnitt D). Darüber hinaus sind entlang von Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Werden auf den Gewerbeflächen

Textliche Festsetzungen

Stellplätze angelegt, so ist alle fünf Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (geeignete Arten: siehe Liste 2 Abschnitt D).

- **A3:** *Pflanzung von standortgerechten einheimischen Straßenbäumen und Anlage von extensiven Grünflächen*

Entlang der Bahnhofstraße sowie im Bereich der „Privaten Stellplatzfläche“ im Norden des Geltungsbereichs sind gemäß Plandarstellung Baumpflanzungen (Abweichung +/- 5 m) und die Anlage von Grünflächen geplant. Die Grünflächen sowie die „Private Pflanzfläche“ sind mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Bei den Baumpflanzungen sind entlang der Bahnhofstraße in Anpassung an die vorhandene Lindenreihe im Abstand von 15 m Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen (teilweise bereits erfolgt im Rahmen des Ausbaus der Bahnhofstraße).

Die „Private Stellplatzfläche“ im Norden des Geltungsbereichs ist durch die Anlage eines umlaufenden Pflanzstreifens einzugrünen. Auf Grund der Lage im Abflussbereich des Glans, ist auf die Pflanzung von Sträuchern zu verzichten. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und im Abstand von ca. 15 m mit großkronigen Hochstämmen (standortgerechte, einheimische Laubbäume) zu bepflanzen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind entlang der Bahnhofstraße Linden zu verwenden, bei der Bepflanzung des straßenabgewandten Grünstreifens können auch andere Arten Verwendung finden. Darüber hinaus ist - sofern die „Private Stellplatzfläche“ befestigt wird - alle fünf Stellplätze ein weiterer Laubbaum zu pflanzen (geeignete Arten: siehe Liste 2 Abschnitt D).

- **A4:** *Aufweitung eines Durchlasses*

Ein vorhandener Rohrdurchlass (DN 300) am Übergang des Wirtschaftsweges zur Bahnhofstraße im Norden des Geltungsbereiches ist im Rahmen der erforderlichen Bauarbeiten für die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes durch einen Durchlass DN 700 zu ersetzen. Zur besseren Passierbarkeit für Wasserorganismen ist Substrat aus den umliegenden Bachabschnitten in den Durchlass einzubringen

Hinweis: *Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen des Straßenausbaus Bahnhofstraße / Saarbrücker Straße bereits erfolgt.*

- **A5:** *Anlage einer naturnahen Versickerungs- / Retentionsmulde*

Östlich der Bahnhofstraße ist auf einer Länge von ca. 570 m eine naturnahe Mulde herzustellen. Bei einer Breite von ca. 10 m wird eine Grundbreite von ca. 1 m und eine Tiefe von 0,6 m vorgegeben. Die Entwicklung eines naturnahen Röhricht- und Hochstaudensaumes ist durch Zulassen der natürlichen Sukzession zu erreichen.

Die Mulde wird ohne Längsgefälle angelegt und mit niedrigen Querverwallungen versehen, um die Vernässung zu fördern. Sowohl die Überschusswässer aus dem Gewerbegebiet als auch die Straßenentwässerung werden in die Mulde eingeleitet.

An mehreren Stellen ist ein Abfluss in einen parallel verlaufenden Entwässerungsgraben oder in den Graben (Gewässer III) an der Zufahrt zum Kläranlagengelände möglich.

Hinweis: *Die Mulde wurde im Zusammenhang mit dem Straßenausbau Bahnhofstraße / Saarbrücker Straße bereits hergestellt und zeigt zwischenzeitlich einen standortgerechten Bewuchs (Blutweiderich, Weidenröschen, Rohrkolben, Rohrglanzgras etc).*

- **E3:** *Sicherung, Pflege und Entwicklung der mit Linden bestandenen Flächen*
Der Lindenbestand westlich der Bahnhofstraße ist zu erhalten, durch gleichartige Neupflanzungen zu ergänzen (Abweichung von der Plandarstellung +/- 5 m) und dauerhaft zu sichern.
Während der Baumaßnahmen sind ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Pflegemaßnahmen gehen über die Verkehrssicherungspflicht hinaus, um neu gepflanzten Linden den nötigen Entwicklungsraum zu lassen.

10.2 Externer landespflegerischer Ausgleich (Teilbereiche 2 und 3)

Da ein vollständiger Ausgleich der durch die Baumaßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes nicht möglich ist, werden im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereiche 2 und 3) weitere Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt:

- **E1:** *Entwicklung einer Hochstaudenflur in der Glanaue (Teilbereich 2)*
Auf dem Flurstück 1508 im Südosten des Planungsgebietes ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist die Fläche zunächst von Treibgut/ Müll zu befreien, zu roden und anschließend locker (10 g/qm) mit Landschaftsrasen für artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) einzusäen. Die Fläche (ca. 0,41 ha) ist alle zwei bis drei Jahre zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern.
- **E2:** *Entwicklung von standortgerechter Vegetation in der Glanaue (Teilbereich 3)*
Nördlich der Kläranlage Lauterecken ist auf den Flurstücken 3456 (teilweise) und 3457 (neue Flurstücksnummern gemäß Flurbereinigungsverfahren) auf einer Gesamtfläche von rd. 3.650 qm standortgerechte Auevegetation zu entwickeln.
Ein Teil der Fläche ist als Auwald herzustellen. Zur Vermeidung von Strömungshindernissen bei Hochwasser dürfen gemäß Absprache mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, die Flurstücke nicht vollflächig als Auwald bepflanzt werden: Zum Glan hin ist ein Streifen, der nicht mehr im „Strömungsschatten“ der oberhalb gelegenen Kläranlagenaufschüttung liegt, aus der Bepflanzung auszunehmen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt mit typischen Arten der Weichholzaue wie z.B. Purpurweide, Silberweide, Strauchweiden, Grauerle, Schwarzpappel, Zitterpappel. Es sind Steckhölzer aus autochthonem Material der Umgebung zu verwenden.

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

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 30,7% der sich im Geltungsbereich (Teil 1, 2 und 3) des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Hinweis: Die Straßenausbaumaßnahme Bahnhofstraße / Saarbrücker Straße entspricht „den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen“ und ist bereits erfolgt.

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden die auf diesen Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie ein Anteil von 69,3% der im Geltungsbereich (Teil 1, 2 und 3) des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahmen A4 und A5 (gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz) ist im Rahmen des Straßenausbaus Bahnhofstraße / Saarbrücker Straße bereits erfolgt.

Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmaßnahmen (inkl. der Flächen) im Geltungsbereich (Teilbereich 1, 2 und 3) des Bebauungsplanes werden von der Stadt Lauterecken auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

12 Kennzeichnung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich stellt eine Altablagerung dar, die unter der Reg.-Nr. 336 04 058-206 im Abfalldeponiekataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst ist:

- Zur Konkretisierung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen (fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation von Baumaßnahmen, Entsorgung anfallender Materialien etc.) ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, im Zuge von Baugenehmigungsverfahren im Bereich der Altablagerung zu beteiligen.
- Eingriffe in den Boden sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind unverzüglich der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, mitzuteilen. Den Behörden ist die Abnahme der Bauarbeiten zu ermöglichen. Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminierten Flächen wird hingewiesen.
- Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist in diesem Bereich unzulässig
- für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind zur Verifizierung der vorliegenden Erkenntnisse zunächst weitere Erkundungen und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen weiteren Maßnahmen dürfen durch die Nutzung der Fläche nicht be- oder verhindert werden. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

Hinweis: Weitere Informationen zu der betroffenen Fläche können aus folgenden Berichten und Gutachten gewonnen werden:

- Bericht über die „Orientierende Untersuchung der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206 in der Stadt Lauterecken“ (erstellt von ASAL Ingenieure GmbH, Kaiserslautern, 03/1997)

- *Bericht über die „Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206 in der Stadt Lauterecken“ (erstellt von ARCADIS ASAL Ingenieure GmbH, Kaiserslautern, 05/2000)*
- *Bericht über „Ergänzende Schadstoffuntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206“ (erstellt durch ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, 03/2004)*
- *Bericht über „Schadstoffuntersuchungen des Grundwassers im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206“ (erstellt durch ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, 05/2005)*

Die aufgeführten Berichte und Gutachten können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

13 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

13.1 Bahnanlagen

Die Abgrenzung der Flächen für Bahnanlagen (Bahnlinie Lauterecken - Bad Sobernheim) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)

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

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

- Materialien im Dachbereich
Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.
- Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.
Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist ausdrücklich erwünscht. (geeignete Arten siehe Liste 3).
- Nebengebäude
Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind in Form von Maschendraht- und Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Sie sind in vor- und/oder nachgelagerte Pflanzungen zu integrieren bzw. durch Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
Massive Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig.
In den Bereichen, die als Überschwemmungsbereich des Glans ausgewiesen sind, sind grundsätzlich nur solche Einfriedungen zulässig, die einen ungehinderten Wasserabfluss gewährleisten.

2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5,0 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 9,0 qm nicht überschreiten.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf dem Dach ist unzulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen, landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe auch Maßnahme A2 der grünordnerischen Festsetzungen).

Die nicht ständig durch Schwerlast- oder Pkw-Verkehr befahrenen Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc.) zu befestigen.

Soweit betriebliche Belange oder Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlichen Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen sind auch Parkplätze, Lager- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die in den Sichtwinkel im Kreuzungsbereich fallenden Bereiche sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Anpassung an das Straßenniveau, Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Baufläche sind zulässig. Die Böschungen sind, nach Abschluss der Baumaßnahme, dauerhaft zu begrünen.

C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Neben den bereits unter „A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und „B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ direkt einzelnen textlichen Festsetzungen zugeordneten Hinweisen, sind nachfolgend weitere Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter aufgeführt, die sich insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben haben.

1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen die 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 Böschungen und Stützmauern

- Konstruktiv erforderliche Stützmauern sollen möglichst nicht als reine glatte Betonmauern hergestellt werden, sondern durch ein breitfugiges Vormauerwerk verblendet werden.

3 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen.
- Die Planung ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

4 Ingenieurgeologie

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Hinsichtlich der Standsicherheit des Baugrundes werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Im Bereich der als Altablagerung gekennzeichneten Fläche sind noch Fundamente der ehemals in diesem Bereich existenten Bauwerke im Boden vorhanden. Zudem wurden im Rahmen der Untersuchungen zur Gefahrenabschätzung diverse Hohlräume im Untergrund festgestellt. Daher sollte vor Umnutzung des Geländes die Tragfähigkeit der Oberfläche entsprechend überprüft werden.

5 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

- Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

6 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen werden sickerfähige Beläge empfohlen.
- Eine Begrünung von flachgeneigten Dächern und Flachdächern ist ausdrücklich erwünscht und wird empfohlen (geeignete Arten: siehe Liste 3 Abschnitt D).

- Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (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:	4,0 m	- Brombeersträucher	1,0 m
- stark wachsende Bäume	2,0 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,5 m
- alle übrigen Bäume	1,5 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,0 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,0 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,5 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,0 m		
- alle übrigen Sträucher	0,5 m		

7 Bauliche Anlagen im Bereich der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung

- Die Errichtung und / oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke Aktiengesellschaft. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke Aktiengesellschaft zur Stellungnahme vorzulegen.

Eine Zustimmung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass folgende Auflagen von den Antragstellern für sich und ihre Rechtsnachfolger sowie von nachfolgenden Erwerbern der Grundstücke als bindend anerkannt werden:

- Eine, auch ausnahmsweise zugelassene Wohnbebauung, ist im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.
- Eine Unterbauung der Freileitung ist nur dann zulässig, wenn die hierfür vorgeschriebenen technischen Voraussetzungen, insbesondere über einzuhaltende Sicherheitsabstände und zur Leitungsausführung, erfüllt werden. Unter diese Voraussetzungen fällt auch die einzuhaltende Vorgabe zur Leitungsausführung, dass z.B. bei Kreuzungen von baulichen Anlagen und Verkehrsräumen die Leiter der Versorgungsleitungen an Mehrfachisolatorketten befestigt werden müssen. Sollte diesbezüglich eine Änderung der Leitungsausführung erforderlich werden, benötigen die Pfalzwerke Aktiengesellschaft hierzu, auf Grundlage eines durch die Pfalzwerke Aktiengesellschaft vorab erstellten Angebotes, einen Auftrag vom Vorhabensträger.
- Da sich durch eine Bebauung im Schutzstreifen der Freileitung eine Nutzungsänderung ergibt, wird es zwingend erforderlich, dass die Leitungsrechte, der im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke Aktiengesellschaft festzusetzenden Flächen, durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch zu begründen sind.

In diesem Zusammenhang wird den Antragstellern empfohlen ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhaltende Abstände zur Freileitung bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke Aktiengesellschaft abzustimmen.

8 Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig, d.h., mindestens eine Woche vorher, den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, BS 224-2; zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28.09.2005, GVBl. S. 387) 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 ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit eine Dokumentation und Bergung der Funde, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden kann. Seitens der Denkmalpflege wird dabei darauf geachtet, den Baubetrieb so wenig wie möglich einzuschränken.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

9 Oberflächen- / Niederschlagswasser

- Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (§ 2 WHG, § 31 WHG, § 27 ff und §§ 61 / 62 LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 27 LWG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder dessen Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers hingewiesen. Die Sammlung des anfallenden Regenwassers in Zisternen wird empfohlen. Eine Verwendung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken wird begrüßt.

10 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

- Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen: Einbau von Ölabscheidern, Verwendung von Stahl- oder Betonwannen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Beim Abstellen von Material und Fahrzeugen ist dafür zu sorgen, dass boden- und grundwassergefährdende Stoffe nicht auslaufen, ausgelaugt oder ausgeschwemmt werden können.
- Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, anzuzeigen.
- Nach § 19 i Abs. 2 Satz 3 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWS sind Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als

1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen, oder die ordnungsgemäße Errichtung der Anlagen durch einen anerkannten Fachbetrieb nach § 19 I WHG bestätigen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

11 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

12 Schutz angrenzender Gehölze gemäß DIN 18920

- Um Schäden an den mit Erhaltungsgebot belegten Gehölzen zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Unter Umständen ist die Errichtung eines Bauzaunes erforderlich. Während der Bauarbeiten ist der Wurzel- und Kronenbereich der vorhandenen Gehölze - insbesondere der Lindenreihe - zu sichern. Auch die bereits bestehende Versickerungs- / Retentionsmulde und die neu angelegten Baumpflanzungen sind zu sichern.

13 Schutzmaßnahmen an Gewässern während der Bauphase

- Zum Schutz vermeidbarer Beeinträchtigungen der Gewässer sind während der Bauphase Verunreinigungen, z.B. durch Bauaushub dringend zu vermeiden. Gegebenenfalls ist ein entsprechender Schutzbereich auszuzäunen.

14 Schutz nachtaktiver Insekten

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten (Gefahr der Anlockung durch Lichtquellen) sollten Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit einem vergleichbaren Effekt zur Beleuchtung der Straßen und Außenanlagen verwendet werden. Soweit aus gestalterischen oder Sicherheitsgründen ein „weißes“ Licht geboten ist, sollten auch durch sonstige Maßnahmen wie Filter und Minimierung der Lichtabstrahlung außerhalb der zu beleuchtenden Fläche die nachteiligen Wirkungen gemildert werden.

15 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt.
- Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erd- und Bauarbeiten zu unterrichten.

16 Telekommunikation

- Die Deutsche Telekom AG, T-Com, hat vom Gesetzgeber den Auftrag, die Telefondienstversorgung über ein Festnetz als Teil der Universaldienstleistungen sicherzustellen.

Die Deutsche Telekom AG, T-Com weist jedoch darauf hin, dass Netzausbaumaßnahmen für Baugebiete zukünftig grundsätzlich nur noch bedarfsnah und nur in der Höhe des unbedingt erforderlichen Umfangs erfolgen können. Ein ggf. gewünschter höherwertiger Netzausbau ist an einen Ausgleich der Mehraufwendungen durch die Kommune bzw. den Erschließungsträger gebunden. Die gleichen Einschränkungen gelten für das erhöhte Risiko bei einer vorgezogenen Investition. (Siehe hierzu auch das Schreiben der Deutsche Telekom AG, T-Com, vom 30.01.2006, bzgl. Ausbau unseres Telekommunikationsnetzes für zukünftige Neubaugebiete, wirtschaftlicher Rahmen für unsere Vorleistung).

17 Kampfmittel

- Eine multitemporale Luftbilddauswertung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, hat ergeben, dass eine Bombardierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung während des 2. Weltkriegs stattgefunden hat.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich noch Munition auf dem Gelände befindet, ist eine Überprüfung der Verdachtsflächen nach Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren vorzunehmen.

- Bei der Beauftragung einer Kampfmittelräumfirma ist dies dem staatlichen Kampfmittelräumdienst telefonisch unter der Nummer 02606 / 961-114 oder per Fax unter der Nummer 02606 / 961-235 anzuzeigen.
- Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Auch beauftragte private Kampfmittelräumfirmen dürfen Fundmunition nicht selbstständig entschärfen, sprengen oder auf öffentlichen Straßen transportieren.

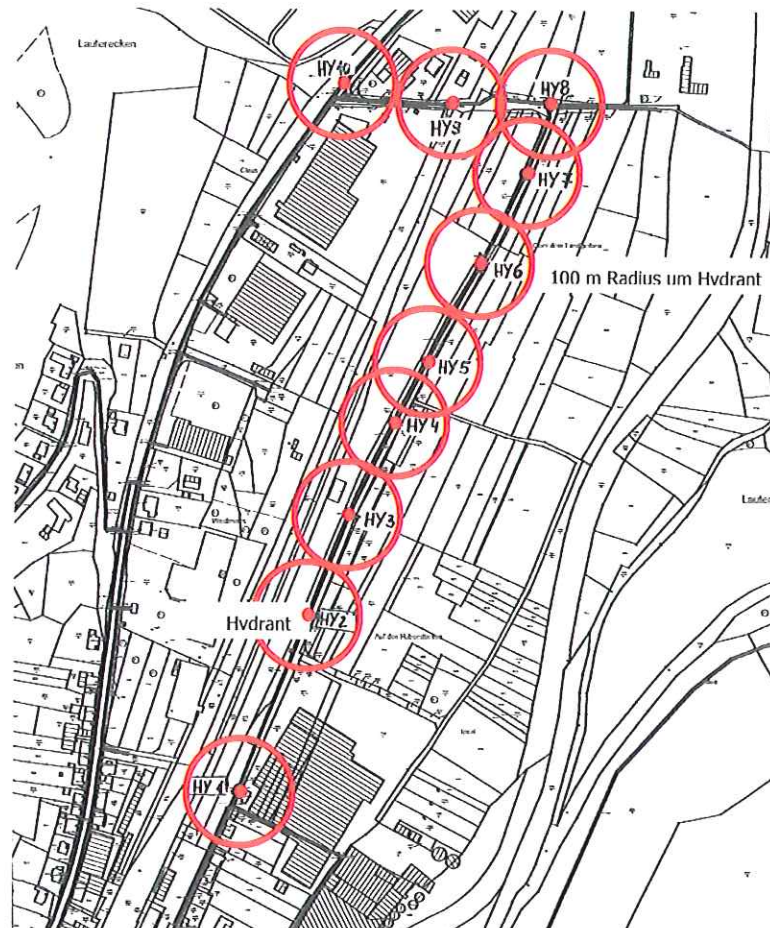
18 Brandschutz

- Gemäß § 46 Abs. 1 LWG haben die Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die öffentliche Wasserversorgung einschließlich der Vorhaltung von Löschwasser für den Brandschutz in ihren Gebieten sicherzustellen. Nach herrschender Auffassung ist die Gemeinde allerdings nur verpflichtet, den Löschwasserbedarf für den sogenannten „Grundschutz“ bereitzustellen.

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.. So muss:

- für die Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung der Feuerwehr eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.
- Danach kann die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes als sichergestellt angesehen werden, wenn Unterflurhydranten nach DIN 3221 (Nennweite DN 80) vorhanden sind, die bei einem Fließdruck von 1,5 bar eine Wassermenge von mindestens 1.600 l/min min (96 cbm/h) über eine Löschzeit von zwei Stunden liefern (Gesamtwassermenge 192 cbm).
- Der Abstand zwischen den Hydranten sollte nicht mehr als 100 m betragen.

- Die Lage von Unterflurhydranten muss durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066, die möglichst in 2 m Höhe und in einem Anstand von nicht mehr als 10 m angebracht sein sollen, deutlich sichtbar und dauerhaft gekennzeichnet sein.
- Die Sicherstellung von sowohl der Löschwassermenge, als auch über den erwähnten Zeitraum, wird durch die in der Bahnhofstraße gelegenen Hydranten gewährleistet. Siehe hierzu auch das Schreiben der Verbandsgemeindewerke vom 22.05.2006.
Die bestehenden Standorte und 100 m Radien sind in dem nachstehend dargestellten Lageplan farblich gekennzeichnet.



Lageplandarstellung bezüglich der Standorte der Hydranten nach Schreiben der Verbandsgemeindewerke Lauterecken vom 22.05.2006

19 Sonstige Hinweise

- Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen und um die damit verbundenen notwendigen Baumaßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander abstimmen zu können, hat der Bauträger bzw. Bauherr die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (u.a. Verbandsgemeindewerke Lauterecken, Pfalzwerke AG, Pfalzgas GmbH, Deutsche Telekom AG etc.) rechtzeitig zu informieren.
- Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken erfragt werden.

D Artenlisten gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz

Bei den aufgeführten Pflanzenarten handelt es sich um eine Auswahl, die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen empfohlen:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Bäume für Stellplatzanlagen: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch

1 Liste 1: Geeignete Arten zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes

Bäume (g = großer Baum)

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> (g)
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> (g)
Linde	<i>Tilia cordata</i> (g)
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> (g)
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> (g)
Birke	<i>Betula pendula</i> (g)
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2 Liste 2: Geeignete Bäume für Stellplatzanlagen

Linde	<i>Tilia cordata</i> (g)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> (g)
Ahorn-Sorten	<i>Acer spec.</i>

3 Liste 3: Geeignete Pflanzenarten zur Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung

Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs

Gemeinde Waldrebe

Clematis vitalba

Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Spindelstrauch

Euonymus fortunei "Radicans"

Gemeiner Efeu

Hedera helix

Immergrüne Heckenkirsche

Lonicera henryi

Dachbegrünung

Dost

Oreganum vulgare

Mauerpfeffer

Sedum-Arten

Sand-Thymian

Thymus serpyllum

Königskerze

Verbascum-Arten

Lauterecken, den 5. Juli 2006

Für die Stadt Lauterecken:



Steinhauer, Stadtbürgermeister (D.S.)

