



Stadt Lauterecken

Bebauungsplan

„Hofwies - Weidewies, 1. Änderung und Erweiterung“
und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Weidewies, Ahnert und Claus“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Stadt Lauterecken

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

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 SO1 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO1 „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind im SO1:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf von den zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungsmittel,
 - Gesundheit, Drogeriewaren, Kosmetikartikelsowie dem nicht-innenstadtrelevanten Sortiment:
 - Getränke

Als Randsortiment sind auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sonstige zentren- und nicht-innenstadtrelevante Sortimente der „Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein“ (siehe hierzu Anlage S. 22) zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,162 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Hinweis: Mit der Festsetzung eines sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,162 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf 1.200 m² als Höchstwert begrenzt.

- Weiterhin sind im SO1 zulässig:
 - Den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

1.2 SO2 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO2 „Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten“ festgesetzt.

1.2.2 Zulässig sind im SO2:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf von den zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungsmittel,
 - Gesundheit, Drogeriewaren, Kosmetikartikel
 - Baby-/Kinderartikelsowie dem nicht-innenstadtrelevanten Sortiment:
 - Getränke

Zusätzlich sind als Randsortiment auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sonstige zentren- und nicht-innenstadtrelevante Sortimente der „Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein“ (siehe hierzu Anlage S. 22) zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,175 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Hinweis: Mit der Festsetzung eines sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,175 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf 2.500 m² als Höchstwert begrenzt.

- Weiterhin sind im SO2 zulässig:
 - den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen,
 - Räume für freie Berufe.
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 SO3 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.3.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO3 „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

1.3.2 Zulässig sind im SO3:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf von den zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungsmittel,
 - Gesundheit, Drogeriewaren, Kosmetikartikel
- sowie dem nicht-innenstadtrelevanten Sortiment:
- Getränke

Als Randsortiment sind auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sonstige zentren- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der „Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein“ (siehe hierzu Anlage S. 22) zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,147 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Hinweis: Mit der Festsetzung eines sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,147 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf 1.350 m² als Höchstwert begrenzt.

- Weiterhin sind im SO3 zulässig:
 - den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

1.4 MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO

1.4.1 Zulässig sind gemäß § 6 a Abs. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.4.2 aufgelisteten Einschränkungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4.2 Folgende nach § 6 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen oder bordellartigen Betrieben,
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

1.4.3 Folgende nach § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.5 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.5.1 Zulässig sind unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.6.2 aufgelisteten Einschränkungen:

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

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

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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 1.5.3 aufgeführten Ausnahmen.

1.5.3 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Ver-

kauf 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 m² 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.

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

- Für die Baugebiete SO1, SO2, SO3 und MU wird als unterer Bezugspunkt (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen 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.
- Für die GE wird als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die Bestandshöhe der Straße „Saarbrücker Straße“ an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 398411.75, y = 5501567.74) bestimmt.
- Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäudestandort, so ist die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 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 Sonstiges Sondergebiet SO1

- Für das Sonstige Sondergebiet SO1 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 10,00 m. Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

2.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO2

- Für das Sonstige Sondergebiet SO2 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,5. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.

- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 10,00 m.
Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

2.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO3

- Für das Sonstige Sondergebiet SO3 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4.
Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 10,00 m.
Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

2.1.5 Urbanes Gebiet

- Für die gewerblichen Bauflächen beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 10,00 m.
Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

2.1.6 Gewerbegebiet

- Für die gewerblichen Bauflächen beträgt die maximal zulässige GRZ 0,8.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 10,00 m.
Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

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

3.1 Bauweise

- 3.1.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sowie dem Gewerbegebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a1 festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.
- 3.1.2 Für das Sonstige Sondergebiet SO3 wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a2 festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ein Heranrücken der Baukörper bis an die nördliche Grundstücksgrenze.

3.1.3 Im Urbanen Gebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

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.

3.3 Nebenanlagen

3.3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.2 Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter/Müllcontainer, Werbeanlagen, Ab- und Unterstellplätze für Einkaufswagen und Fahrräder sowie von Anlagen, die der Versorgung des Gebiets bzw. Grundstücks mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

3.3.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zudem in den Baugebieten allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

3.4 Stellplätze und Garagen

3.4.1 Gewerbegebiet

- Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.
- Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO1, SO2 und SO3)

- Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.
- Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4.3 Urbanes Gebiet

- Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.
- Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Verkehrsflächen**
siehe Planzeichnung
- 4.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**
- 4.2.1 Eine Zufahrt auf die Grundstücke im Bereich des SO2 und SO3 ist nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.
- 5 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 sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**
- 5.1 Die Pflanzenliste des Fachbeitrags Naturschutz** ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.
- 5.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Plangebiet**
- 5.2.1 **Maßnahme M1 - Schutzstreifen entlang der stillgelegten Bahntrasse**
Die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:
Die Bestandsstrukturen sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche wird der Sukzession überlassen, wobei zur Vermeidung der Verbuschung im Turnus von 3 bis 5 Jahren Gehölzaufwuchs in der Vegetationsruhe zu beseitigen ist.
Es sind 4 Totholzhaufen (jeweils ca. 2 m², gemischt aus Astwerk, Stämmen oder Wurzelstubben) sowie 4 Steinhaufen (jeweils 2 m²) anzulegen.
Weiterhin sind vereinzelt größere Einzelsteine bzw. Steinplatten (ca. 30x30 cm, vorzugsweise aus dunklem Gestein) auszubringen.
- 5.2.2 **Maßnahme M2 - Erhalt der Gehölzstrukturen im südlichen Randbereich**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 5.2.3 **Maßnahme M3 - Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung in den Pflanzstreifen der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 ist die vorhandene Begrünung mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Größere Lücken zwischen den vorhandenen Laubbäumen sind durch die Pflanzung weiterer Laubbäume gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu ergänzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 5.2.4 **Maßnahme M4 - Erhalt der Gehölzstrukturen im nördlichen Randbereich entlang der Stichstraße und des GE**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 5.2.5 **Maßnahme M5 - Begrünung privater Grundstücksflächen - Neupflanzungen - im GE und MU**
Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet bzw. im Urbanen

Gebiet je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten ist.

Hinweis: Standortgerechte Laubbäume können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Diese sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

5.2.6 Maßnahme **M6** - Begrünung der Stellplatzflächen

Im gesamten Plangebiet ist je neu angelegte sechs Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge in der Nähe zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Standortgerechte Laubbäume, die nicht bereits in der Maßnahme M3 integriert sind, können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Diese sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

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) Rheinland-Pfalz.

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

1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

keine Regelungen

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 **Pflanzliste E** in Kapitel D)*

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.

Hinweis: Es wird empfohlen, ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 150 m² mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (hierzu geeignete Pflanzarten siehe Pflanzliste D in Kapitel D).

1.4 Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung

1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

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

2.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

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

3 Einfriedungen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1.1 Bezugspunkt für an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbaus der jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- 3.1.2 Bezugshöhe für sonstige Grundstücksbegrenzungen ist der jeweilige Schnittpunkt der Mauer mit der Geländeoberfläche.
- 3.1.3 An öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von festen Sockeln oder Mauern sowie in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig; in Form von Zäunen bis 2,00 m Höhe.
- 3.1.4 Nicht transparente Einfriedungen zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.1.3 zugeordnet werden können, sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m zulässig.

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

4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern ist nicht zulässig.
- Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 3,00 m² je Werbeanlage zulässig.

4.1.2 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen in den Sonstigen Sondergebieten¹

- Werbeanlagen an Fassaden in Form von Bannern, Plakaten und Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 192 m² je Gebäude gestattet, darüber hinaus sind je Werbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal zwei Firmenlogos als Wandlogo an der Fassade eines Gebäudes (einschließlich Giebeldreieck) zulässig, ein Einzelelement darf hierbei eine Größe von 11,50 m² nicht überschreiten.
- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
 - Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10,0 m² Ansichtsfläche zulässig.
 - Die maximalen Einzelhöhe von Fahnen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Je Werbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestele, einer Standfahne oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 10,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 20,00 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche je Ansichtsseite darf 1,50 m² nicht überschreiten.

¹ Hinweis: Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind in den Sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 gemäß dem Nutzungskatalog unter A 1.1 bzw. A 1.2 bzw. A 1.3 unzulässig.

4.1.3 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen im Gewerbegebiet

- Werbeanlagen an Fassaden in Form von Bannern, Plakaten und Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² je Gebäude gestattet, darüber hinaus sind je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal zwei Firmenlogos als Wandlogo an der Fassade eines Gebäudes (einschließlich Giebeldreieck) zulässig, ein Einzelelement darf hierbei eine Größe von 6,25 m² nicht überschreiten
- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
 - Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10,0 m² Ansichtsfläche zulässig.
 - Die maximalen Einzelhöhe von Fahnen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestele, einer Standfahne oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe 10,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 20,00 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche je Ansichtsseite darf 1,50 m² nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet ist Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.

4.1.4 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen im Urbanen Gebiet²

- Werbeanlagen in Form von Bannern und Plakaten an Fassaden sind unzulässig, zulässig sind jedoch je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ein Firmenlogo / eine Firmenbezeichnung als Wandlogo an der Fassade eines Gebäudes, ein Einzelelement darf hierbei eine Größe von 2,50 m² nicht überschreiten.
- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
 - Die maximalen Einzelhöhe von Fahnen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestele, einer Standfahne oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 3,00 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche je Ansichtsseite darf 1,00 m² nicht überschreiten.

² Hinweis: Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind im Urbanen Gebiet gemäß dem Nutzungskatalog unter A 1.4 unzulässig.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**1 Ordnungswidrigkeiten**

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- 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 Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna

- Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken.

3 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten (siehe auch nachfolgender Textauszug):

<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 größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

4 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt für alle Bauvorhaben die Erstellung objektbezogener Baugrundgutachten.

5 Schutz des Oberbodens

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. So ist u.a. vor Beginn der Bauarbeiten der Oberboden abzuschleppen 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.

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

6 Altablagerungen / Altlasten

- Aufgrund der früheren Grundstücksnutzungen liegen mittlerweile Informationen über mehrere Altablagerung i.S.v. § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG im Plangebiet vor.

- Bei der einen handelt es sich um die im Bodenschutzkataster erfasste Altablagerung (Reg.-Nr. 336 08 058-0211). Dem Kataster der Altablagerungen Rheinland-Pfalz (Abfalldeponiekataster) mit Eingabe vom 31.05.1990 ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um eine Altablagerung von Bauschutt und Erdaushub ohne Verdacht auf Mitablagerung von sonstigen Abfällen handelt.

Die Altablagerung wurde im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung durch ein Fachbüro orientierend untersucht, da sich herausstellte, dass die in früheren Jahren vorgenommenen Untersuchungen zwar für eine abfallrechtliche Bewertung herangezogen werden können, jedoch für eine bodenschutzrechtliche Bewertung nicht geeignet waren.

Mit Schreiben vom 05.08.2020 hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern zu den Untersuchungsergebnissen eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben.

In dieser wird u.a. mitgeteilt, dass eine Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet möglich ist. Die Abgrenzung der Altablagerung ist jedoch um den Bereich der beiden außerhalb der bislang kartierten Fläche durchgeführten Bohrungen (Teilflächen der Flurstücke 1781/3, 3331/236, 3331/234) zu erweitern. Darüber hinaus sind bei Eingriffen in diese Altablagerungen Auflagen der Fachbehörde (wie z.B. Dokumentation der Arbeiten, Ausschluss von Versickerung, ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmassen) zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Neuabgrenzung der Altablagerung in die Planzeichnung übernommen und zudem wird hier darauf hingewiesen, dass zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

- Im Rahmen der Planaufstellung hat es sich im Zuge von Baugrunduntersuchungen gezeigt, dass auch in einem anderen Plangebietsbereich des Bebauungsplans sich mit Auffüllungen versetzte Böden befinden. Vorsorglich wurden daher auch für diesen Bereich ergänzende Untersuchungen veranlasst.

Mit Schreiben vom 28.07.2020 hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern zu den Untersuchungsergebnissen eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben.

In dieser wird u.a. mitgeteilt, dass die angetroffenen Auffüllungen als Altablagerung im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr.1 BBodSchG einzustufen sind und daher die untersuchten Teilbereiche der Flurstücke 1770/6, 1777/2, 1778/4 ins Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen werden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist jedoch eine unsensible, gewerbliche Nutzung der un-

tersuchten Fläche möglich. Darüber hinaus sind bei Eingriffen in diese Altablagerungen Auflagen der Fachbehörde (wie z.B. Dokumentation der Arbeiten, Ausschluss von Versickerung, ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmassen) zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Erstabgrenzung der Altablagerung in die Planzeichnung übernommen und zudem wird hier darauf hingewiesen, dass zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

- Weiterhin informiert die SGD Süd in ihrer Stellungnahme vom 20.07.2018 darüber, dass, unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan angrenzend sich die Altablagerung mit der Reg.-Nr. 336 08 058-0207 befindet. Bereits im Juli 1991 wurden im Bereich dieser Altablagerung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt und die Fläche daraufhin als nicht alllastverdächtig eingestuft (siehe auch Schreiben der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.08.1991, Az. 547-00/Ala, KUS 336 04 058-207).

Diesbezüglich sind gleichwohl nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Falls im Zuge von baulichen Maßnahmen in den Bereich der Altablagerung eingegriffen werden sollte, wird eine Begutachtung der betroffenen Fläche im Rahmen der Baumaßnahme erforderlich. Die im Bereich der Altablagerung geplanten Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, vorzulegen
- Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren. Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminierten Flächen wird hingewiesen.
- Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich der Altablagerung unzulässig.

7 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat mitgeteilt,
 - dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanung im Bereich eines auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes liegt. Über einen tatsächlich erfolgten Bergbau liegen dem Landesamt keine Dokumentation oder Hinweise vor.
 - Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass sich zwei historische Schürfe für Quecksilber und sonstige Mineralien ca. 100 m und 250 m westlich des Plangebietes befanden. Zudem sind in einer topographischen Karte aus dem Jahre 1912 mehrere Abbaubereiche westlich und nordwestlich des Plangebietes dargestellt. Weitere Hinweise hierzu liegen dem Landesamt jedoch nicht vor.

- Vorsorglich weist die Fachbehörde daher darauf hin, dass, sollten bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

8 Wasserrechtliche Hinweise

- Die Wasserschutzbehörden weisen darauf hin, dass
 - die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG (u.a. Gebäude, Brücken, Leitungsanlagen sowie Veränderungen der Bodenoberfläche), die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer Genehmigung bedürfen. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Bei Gebäuden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, entscheidet die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde.
 - das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer gem. den §§ 8, 9 und 10 WHG die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
 - von den im Plangebiet vorhandenen Gewässern eine potenzielle Überschwemmungsgefährdung ausgehen kann. In diesem Zusammenhang ist gem. § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

9 Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Gemäß einer Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 05.10.2005 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Weidewies, Ahnert und Claus“ wurden am südlichen Rand dieses Bebauungsplanes (dies entspricht in etwa der heutigen Grenze zwischen dem SO2 und dem MU bzw. dem GE) archäologische Funde in Form einer Auflese von mehreren Bronzeringen gemacht.

Da Unklarheit darüber besteht, ob sich noch weitere archäologische Objekte innerhalb des Plangebietes befinden, sind nachfolgende Ausführungen als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer 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 Landesarchäologie, Außenstelle Speyer 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 Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Grabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen können von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich werden.
- Rein vorsorglich weist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer ergänzend darauf hin, dass sich im Planungsgebiet darüber hinaus auch bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden

10 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) 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 Lauterecken-Wolfstein erfragt werden.

11 Hinweise von Versorgungsunternehmen

- Die Deutschen Telekom Technik GmbH weist darauf hin,
 - dass sich im Planbereich unternehmenseigene Telekommunikationslinien befinden. Bei der Bauausführung ist daher darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- Darüber hinaus ist aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) ein ungehinderter Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist daher eine Planauskunft bzw. eine Einweisung einzufordern bei: Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a d. Weinstraße, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de.
- Die Pfalzwerke Netz AG weist darauf hin, dass vor Baubeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden muss, die auf der Webseite www.pfalzwerke-netz.de zur Verfügung steht.

12 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/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>, Abfragedatum 08/2018) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten 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/m^3 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 Stadt Lauterecken mit einem erhöhten Radon-Potenzial ($40.000 - 100.000 \text{ Bq/m}^3$) mit lokal hohem Radon-Potenzial ($> 100.000 \text{ Bq/m}^3$) 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 Bq/m^3 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-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren darauf hin, 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; 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 Landessamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@ifu.rlp.de) zur Verfügung.

13 Hinweise zur Berücksichtigung von Belangen des Schallschutzes

- Der erforderliche Schallschutz für die im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen bzw. ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der B420 kann durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Grundrissorientierung, passiven Schallschutz und Anordnung von Wohnnutzungen hinter lärmunempfindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich sichergestellt werden.
Hierbei ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) definiert in diesem Zusammenhang Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Da die DIN 4109 als technische Baubestimmung gem. § 3 Abs. 3 LBauO in Rheinland-Pfalz eingeführt worden ist, ist diese im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zu beachten.
- Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor Gewerbelärmeinwirkungen, ist bei baulichen Veränderungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine einzelfallbezogene schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

14 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 Lauterecken-Wolfstein, Fachbereich 2 (Natürliche Lebensgrundlage und Bauen) (Bergstraße 2, 67752 Wolfstein) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

D PFLANZLISTEN

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. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

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

1 Pflanzliste A:

Maßnahme M3 - Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung in den Pflanzstreifen der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3

Bäume

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

Acer pseudoplatanus.....	Bergahorn
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Fraxinus excelsior.....	Esche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus robur	Stieleiche

2 Pflanzliste B:

Maßnahme M5 - Begrünung privater Grundstücksflächen -Neupflanzungen - GE und MU

Bäume

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

Acer spec.	Ahorn-Sorten
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Liquidambar styraciflua „Paarl“	Amberbaum
Malus silvestris	Wildapfel
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea.....	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica.....	Speierling
Sorbus torminalis.....	Elsbeere

3 Pflanzliste C:

Maßnahme M6 - Begrünung der Stellplatzflächen

Bäume

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

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus robur	Stieleiche

4 Pflanzliste D:

Fassadenbegrünung

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

5 Pflanzliste E:

Dachbegrünung

Die 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 Regelsaatgutmischungen 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, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucolicum	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Gold-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

ANLAGE**Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein****Zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungsmittel
- Gesundheit, Drogeriewaren, Kosmetikartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Bücher, Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Bürokleinartikel
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Elektroartikel, Elektrotechnik (Haushaltsgeräte, Computer, Hifi, Unterhaltungselektronik)
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel mit Ausnahme von Hartwaren (wie Fahrräder, Surfbretter, Fitnessgeräte)
- Blumen

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Campingartikel, Fahr- Motorräder und Zubehör
- Baumarktartikel, Baustoffhandel, Gartenbedarf
- Bürofachmarktsortiment
- Elektrofachmarktsortiment
- Getränkemarkt
- Möbel, Küchen, Raumausstattung
- Sanitärbedarf
- Größere Spiel- und Sportgeräte

Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein auf Basis des LEP IV

Quelle: Brendel Standort Consult (2017): Einzelhandelskonzept gemäß Ziel 58 von LEP IV für die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein im Landkreis Kusel. Darmstadt, S. 43 f.

AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lauterecken, den 30. April 2021


Isabel Steinhilber-Theis
(Stadtbürgermeisterin)

