

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" in der Stadt Lauterecken

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 08.03.95 GÜLTIGEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.90

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planbereich "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben i. S. des § 8 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen, die Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal 1,2. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in die GRZ einzurechnen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf max. 9 m betragen, bezogen auf den Abstand zwischen dem natürlichen Geländeverlauf und dem Wand-/Dachschnittpunkt.

1.4 Bauweise

Im Gebietsbereich A wird offene, im Gebietsbereich B geschlossene Bauweise festgelegt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze

Entsprechend der spezifischen künftigen Nutzung sind Stellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bereitzustellen. In Ausnahmefällen können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den privaten Grünflächen zugelassen werden.

1.7 Zufahrten

Je Grundstück ist eine Zufahrt mit maximal 5,50 m Breite zulässig. In begründeten Einzelfällen kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden. Bei einer Grundstücksbildung über 70 m Straßenlänge ist eine zweite Zufahrt statthaft.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen beziehen sich in ihrer Gesamtheit auf die Eingriffe, die bei der ursprünglich vorgesehenen Größe des Gewerbegebietes zu erwarten sind. Die Fläche der kartierten Altablagerung sowie der Übergangsbereich zur Planstraße hin (ca. 1,8 ha) werden vorerst aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Da die Stadt jedoch davon ausgeht, daß die ursprünglich vorgesehene Fläche in absehbarer Zeit zur Bebauung herangezogen werden kann, sollen alle zum landespflegerischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen auf Wunsch der Stadt beibehalten werden. Der "Überschuß", der durch den derzeit deutlich verringerten Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, wird im Vorgriff auf die künftige Be-

bauung erbracht. Sollte diese nicht zustande kommen, könnten die Ausgleichsflächen einem Ökokonto gutgeschrieben werden. Hierbei käme es zu einer Reduktion der Neuversiegelung von ca. 0,8 ha. Der Verlust der Sukzessionsfläche beträgt nur ca. 0,1 ha, der Grünlandverlust ca. 0,72 ha. Somit könnten alle Ersatzflächen dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Die mit *) gekennzeichneten Maßnahmen beziehen sich auf den Bereich der Altablagerung und sind nicht zeichnerisch dargestellt. Bei einer Erschließung dieser Fläche wird ein entsprechender Plan vorgelegt.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschichten und fachgerecht zu lagern.
 - Die bei dem Aushub anfallenden Erdmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschussmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zugeführt werden.
 - Das Grundwasser ist durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden einschlägigen Vorschriften zu beachten.
 - Östlich der verlängerten Bahnhofstraße ist eine flache Mulde geplant, die naturnah zu gestalten ist: Gesamtbreite 10 m bei max. 0,6 m Tiefe, bzw. geringes Längsgefälle. Um eine Vernässung der Fläche zu ermöglichen, werden außerhalb der Lagerfläche niedrige Querverwallungen eingebracht. Das Überschusswasser kann an mehreren Stellen entweder in den parallel verlaufenden Entwässerungsgraben oder am Ende im Norden in den senkrecht dazu verlaufenden Graben neben der Kläranlagenzufahrt abfließen. Die Mulde ist durch Initialpflanzungen von Uferstauden (siehe Liste 1) und Erlenheistern naturnah zu gestalten. Die Mulde nimmt die Gräben im Bereich der geplanten Lagerfläche auf und ist damit ein Gewässer 3. Ordnung.
 - Die im Plan gekennzeichnete Fläche im Südosten des Geltungsbereiches (Lagerfläche) ist auf einer Breite von 15 m mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern in lockeren Gruppen zu bepflanzen. Dazwischen ist Kräuterrasen anzusäen. Die Pflege ist auf ein Offenhalten der Rasenbereiche durch Mahd (1 x/Jahr) zu beschränken. Zur Straße hin (Zufahrt zum Lager "Schloß Veldenz") ist eine Pflanzung standortgerechter einheimischer Sträucher und Heister auf einer Breite von mind. 5 m vorzunehmen. Von dieser Seite ist die Zufahrt zur Lagerfläche vorzusehen. (Geeignete Arten: siehe Liste 2). Die Flächen sind als private Grünfläche Teil der Lagerfläche.
 - Auf Ersatzfläche 1 (Flurstück-Nr. 1508) im Südosten des Geltungsbereiches ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Zuvor ist die Fläche von Müll und Treibgut zu befreien, zu roden und mit Kräuterrasen für feuchte Standorte einzusäen. Die Pflege beschränkt sich auf eine turnusmäßige Mahd alle 2 - 3 Jahre. Zum Weg ist eine zweireihige Abpflanzung mit hydrophilen Sträuchern der Liste 2 vorzunehmen. Soweit das Glanufer im Bereich der Ersatzfläche 1 liegt, wird eine natürliche Gewässerentwicklung (Ufererosion, Auskolkungen etc.) in diesem Bereich zugelassen und befürwortet.
 - Die Ersatzfläche 2 (Flurstück-Nr. 1655, südlich der Kläranlage) ist zu extensivieren, so daß sich feuchtes Dauergrünland entwickeln kann (siehe FUL, 1993).

- Die Ersatzfläche 3 (Flurstück-Nr. 1690/6, nördlich der Kläranlage) ist in Extensivgrünland umzuwandeln (derzeit Acker) und gemäß der Vorgaben des FUL, 1993, zu bewirtschaften.
- *) Sobald geklärt ist, ob die Altablagerung unbedenklich ist, soll die Verrohrung des Wegseitengrabens (Gewässer 3. Ordnung) an der Verbindungsstraße von der Saarbrücker Straße zur Kläranlage auf der Höhe der Zufahrt östlich der Bahngleise geöffnet und der Graben möglichst naturnah gestaltet werden (Entwicklung eines Uferstaudensaumes). Die Verrohrung am Durchlaß (siehe Plan) ist durch eine größere Verrohrung (DN 700) zu ersetzen, in die nach der Verlegung Substrat aus der Umgebung einzubringen ist.
- Die Lindenreihe westlich der Bahnhofstraße ist dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Die Maßnahme umfaßt nicht nur die Erhaltung der Linden selbst, sondern auch den Unterwuchs: ein vollständiges Verbuschen ist durch Mahd und Rückschnitt zu verhindern, Lagerflächen, Stellplätze und ähnliches dürfen nur in ausreichendem Abstand hinter Zäunen eingerichtet werden. Die Fläche wird als private Grünfläche den Grundstücken zugewiesen.

b) Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

- Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen sind nicht lagetreu; sie können mit einer Abweichung von +/- 5 m gepflanzt werden. Die Baumpflanzungs-Standorte sind bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Geeignete Arten: Winterlinde (*Tilia cordata*) für die Bahnhofstraße, sonst siehe Liste 2. Im nördlichen Teil der Bahnhofstraße kann auf der westlichen Seite erst gepflanzt werden, wenn die Unbedenklichkeit der Altablagerung nachgewiesen ist.
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen, abgängige sind zu ersetzen.
- Bei Stellplatzanlagen ist alle 5 Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. (Geeignete Arten: siehe Liste 4).
- *) Rund um den geplanten Parkplatz im Norden des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Heister zu pflanzen (siehe Liste 2). Unter der Stromleitung sind niedrigwüchsige Arten zu verwenden.
- Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen. (Geeignete Arten: siehe Liste 2)
- Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollen, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden. (Geeignete Arten: siehe Liste). Koniferen sollen nicht verwendet werden.

c) Hinweise:

- Die Flächen sollen in der nächsten auf den Abschluß der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist von der Stadt in regelmäßigen Abständen von ca. drei Jahren zu kontrollieren.
- Die o. g. Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes und werden den Bauflächen zugeordnet.
- Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist ausdrücklich erwünscht. (Geeignete Arten: siehe Liste 3)
- Die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses (Zisternen) wird empfohlen.

Liste 1

Pflanzen für Ufersäume

Rohrglanzgras	Phalacis arundinacea
Schwertlilie	Iris pseudacorus
Seggen	Carex spec.
Igelkolben	Sparganium erectum
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Rohrkolben	Typha latifolia

Liste 2

Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Aspe, Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Sträucher und kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Aschweide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Bodendecker

Glanzrose	Rosa nitida
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Liste 3

Geeignete Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	7 - 10	ja
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii"	10 - 15	nein

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"	2 - 3	nein
Gemeiner Efeu	Hedera helix	30	nein
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi	3 - 4	ja (bedingt für größere Flächen geeignet)

Geeignete Pflanzenarten zur Dachbegrünung

Eine kleine Auswahl der zur Dachbegrünung geeigneten Pflanzenarten sind nachfolgend aufgeführt:

Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

Liste 4

Geeignete Arten zur Bepflanzung von Stellplätzen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

1.9 Wasserwirtschaft und Entwässerung

Zu den Durchlässen im Bereich der Bahnlinie wird ein Mindestabstand zur Baugrenze von rechts und links 3 m festgelegt.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges wird der bestehende Wegseitengraben entfallen, so daß die Vorflutsituation für die beiden Gewässer 3. Ordnung neu geregelt werden muß.

Darüber hinaus besteht am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein weiteres Gewässer in Form eines Seitengrabens parallel zu der Zufahrtsstraße zur Kläranlage. Hier muß eine Verrohrung im Bereich der geplanten Planstraße als Ersatzmaßnahme durchgeführt werden.

Für die Gesamtmaßnahme wird eine separate Fachplanung erstellt und ein Wasserrechtsverfahren gemäß § 31 WHG durchgeführt.

Zur Ableitung der Gewässer 3. Ordnung im Bereich der geplanten Lagerfläche ist beabsichtigt, entlang der Planstraße - in einem 10 m breiten Streifen - eine muldenartige Vertiefung anzulegen. In diese Mulde wird das über die beiden Bahndurchlässe zufließende Wasser direkt eingeleitet. Die Mulden werden mit geringem Längsgefälle angelegt, so daß zum einen eine möglichst große Wassermenge hier gespeichert und versickert werden kann, zum anderen jedoch bei höheren Zuflüssen aus den Gewässern die Vorflut gewährleistet bleibt.

Im Bereich der geplanten Lagerfläche wird der bestehende Vorflutgraben aufgegeben.

Am Ende der Lagerfläche wird ein neuer Querschlag entlang des bestehenden Wirtschaftsweges in das unterhalb parallel dazu verlaufende Grabensystem hergestellt.

Sofern die Mulde parallel zur Straßen überlastet ist, kommt es zu einer breitflächigen Überströmung mit anschließender Versickerung in der Glanaue.

- **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser des Baugebietes soll soweit als möglich zur Brauchwassernutzung herangezogen bzw. auf den Baugrundstücken breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Integriert werden muß hierbei ein derzeit in dem Gelände der Firma Lony bestehender Entwässerungsgraben.

Überschußwasser wird oberflächlich (in geeigneten Mulden, Rinnen oder ggf. Rohren) der parallel der neuen Erschließungsstraße verlaufenden Mulde zugeleitet. Diese ist im Bereich der Lagerfläche Gewässer 3. Ordnung. Die Straßenentwässerung erfolgt ebenfalls breitflächig in die Mulde. Außerhalb der Lagerfläche wird diese in einer Tiefe von ca. 0,6 m ohne Längsgefälle hergestellt. Um eine gezielte Vernässung der Fläche zu erreichen, werden niedrige Querverwallungen eingebracht. Das Überschußwasser kann an mehreren Stellen entweder in den parallel verlaufenden Entwässerungsgraben, oder in den am Ende der Sicker- und Retentionsmulde im Norden des Untersuchungsgebietes senkrecht dazu verlaufenden Graben neben der Kläranlagenzufahrt abgeschlagen werden.

Somit ist für die Flächenversiegelung keine Ausgleichsmaßnahme gemäß §§ 61/62 LWG erforderlich.

- **Lage im Überschwemmungsgebiet**

Die Erschließungsstraße wird höhenmäßig so angelegt, daß sie dem derzeitigen Gelände-/Wegeverlauf folgt und somit eine Inanspruchnahme von Retentionsraum ausscheidet.

Die am südöstlichen Gewerbegebietsrand vorgesehene Lagerfläche liegt im gesetzlich ausgewiesenen Retentionsraum des Glanes. Der vorhandene Retentionsraum bleibt im Bereich der Lagerfläche erhalten, die Lagerfläche wird nicht aufgefüllt. Auf der Lagerfläche dürfen lediglich nicht hochwasserempfindliche, nicht wassergefährdende sowie nicht schwimmfähige Stoffe gelagert werden. Eine evtl. erforderliche Befestigung muß mit sickerfähigem Belag erfolgen (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, Verbundpflaster etc.).

Für alle Anlagen im gesetzlich ausgewiesenen Überschwemmungsbereich des Glanes (Lagerfläche, Straße) muß vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Wasserrechtsverfahren gemäß § 92 LWG durchgeführt werden.

1.10 Freileitungstrasse

Eine Unterbauung der Freileitungstrasse ist mit dem Energieträger abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Dachgestaltung und -indeckung

Im Rahmen der Mindestdachneigung von 15° sind die Dachformen freigestellt. Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Verbindungstrakte bis zu einer Größe von 50 m² sind ausnahmsweise auch mit Flachdächern zulässig.

Die Dacheindeckungen dürfen nicht mit schwarzem oder stark glänzendem Material erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze

- Stellplätze und Hofflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Rasengitter, breitfugiges Pflaster, Fahrspuren). Für die Lagerfläche im Überschwemmungsgebiet des Glans sind die Vorgaben im Abschnitt "Wasserwirtschaft/Entwässerung" zu beachten.
- Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, 20 % davon sollen mit Gehölzen bepflanzt werden (siehe Liste 1). Dies kann mit der vorgenannten Festsetzung kombiniert werden.

2.3 Einfriedungen

Die Grundstücke können bis maximal 2 m Höhe eingefriedet werden. Der feste Sockel der Einfriedungen soll maximal 40 cm betragen.

2.4 Fassadengestaltung

Bei Anstrich, Verputz oder Verblendung von Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben untersagt. Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzubringen oder zu plazieren, daß eine Gefährdung des Fahrzeug- und Fußgängerverkehrs ausgeschlossen ist. Blinkende und weitleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

- Immissionsschutz: Bei Errichtung und Betrieb der baulichen Anlagen sind Vorkehrungen technischer und baulicher Art zu treffen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG dienen.

Insbesondere sind auf den nicht befestigten, als Lager- und Parkfläche bezeichneten Arealen Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers zu vermeiden. Beim Abstellen von Material und Fahrzeugen ist dafür zu sorgen, daß boden- und grundwassergefährdende Stoffe nicht auslaufen, ausgelaugt oder ausgeschwemmt werden können.

- Baugrunduntersuchungen: Für die Bauwerke sollten Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden. Die Vorgaben der DIN 1054 (zulässige Bodenpressung von Bauvorhaben) sind zu beachten.
- Denkmalpflege: Bei den öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes einzuhalten. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Lauterecken, den 23. Juni 1998


Sußel,
- Stadtbürgermeister -



29.05.95
Bs/Kh

geändert: 28.11.96
Rh/Gs/Kh

geändert: 04.03.97
Sti/Gs/Kh

geändert: 13.05.97
Rh/HK/Gs/Kh