



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"RÖDERGRABEN"

IN DER STADT LAUTERECKEN

aufgestellt: 18.05.98
Ke/Kh

geändert: 26.06.98
Ke/Kh

Okt. 98
Ke/Gs/Kh

17.03.99
Jg/Kh

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird GI (Industriegebiet) festgesetzt.

Zulässig sind Produktionshallen, Lagerhallen und Verwaltungsgebäude, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GI (§ 1 (5) BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 9 (2) allgemein zulässig sind, sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen (Nr. 2)

1.1.3 Ausschluß bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GI (§ 1 (6) BauNVO)

Folgende Anlagen, die nach §9(3) ausnahmsweise zulässig sind, sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Baumassenzahl (BMZ) sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

1.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Bei der Ermittlung der Baumassenzahl müssen die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken mitgerechnet werden.

1.2.4 Gebäudehöhe

Die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen Schnittpunkt Gebäudeaußenwand und OK Fußpfette und dem fertig hergestellten Gelände, darf 14,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die maximale Traufhöhe bei Einzelvorhaben (wie z.B. Hochregallager oder Großmaschinenhallen) 25,0 m erreichen, sofern die übrigen Maßzahlen der baulichen Nutzung nicht überschritten werden und die

Grundflächen der Einzelvorhaben nur untergeordneten Anteil der gesamten überbauten Grundfläche einnehmen.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z.B. Schornsteinen) kann die maximale Traufhöhe von 14,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es gilt keine Längenbeschränkung.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 8 (5) LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,50 m, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, die die Grundstücke intern verkehrsmäßig erschließen und die dem Be- und Entladen von Fahrzeugen dienen, sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge ohne feste Überdachung zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über einen Anschluß an die B 420. Aus Verkehrssicherheitsgründen werden außer der Erschließungsstraße keine direkten Zufahrten zur B 420 zugelassen.

1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

In der Planzeichnung werden nachrichtlich Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften geregelt werden. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die Hochwasserfreilegung des Plangebietes durch einen Hochwasserdeich, den wasserwirtschaftlichen Ausgleich für wegfallenden Retentionsraum des Glans infolge der künftigen Bebauung durch Anlage eines Seitenpolders und die Dämpfung der erhöhten Abflußspitzen infolge der zusätzlichen Versiegelung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Das in der Planzeichnung dargestellte Wasserschutzgebiet wird aufgehoben.

Es wird sichergestellt, daß den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 420 keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet (auch nicht über die Erschließungsstraßen) noch deren Abläufe behindert werden.

Hinweis: Der geplante Seitenpolder liegt teilweise auf der Gemarkung Wiesweiler, außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes. Die Verfügbarkeit dieser Teilfläche wird über privatrechtliche Verträge zwischen der Stadt Lauterecken und der Ortsgemeinde Wiesweiler gewährleistet.

Grundflächen der Einzelvorhaben nur untergeordneten Anteil der gesamten überbauten Grundfläche einnehmen.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z.B. Schornsteinen) kann die maximale Traufhöhe von 14,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es gilt keine Längenbeschränkung.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 8 (5) LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,50 m, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, die die Grundstücke intern verkehrsmäßig erschließen und die dem Be- und Entladen von Fahrzeugen dienen, sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge ohne feste Überdachung zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über einen Anschluß an die B 420. Aus Verkehrssicherheitsgründen werden außer der Erschließungsstraße keine direkten Zufahrten zur B 420 zugelassen.

1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

In der Planzeichnung werden nachrichtlich Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften geregelt werden. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die Hochwasserfreilegung des Plangebietes durch einen Hochwasserdeich, den wasserwirtschaftlichen Ausgleich für wegfallenden Retentionsraum des Glans infolge der künftigen Bebauung durch Anlage eines Seitenpolders und die Dämpfung der erhöhten Abflußspitzen infolge der zusätzlichen Versiegelung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Das in der Planzeichnung dargestellte Wasserschutzgebiet wird aufgehoben.

Es wird sichergestellt, daß den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 420 keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet (auch nicht über die Erschließungsstraßen) noch deren Abläufe behindert werden.

Hinweis: Der geplante Seitenpolder liegt teilweise auf der Gemarkung Wiesweiler, außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes. Die Verfügbarkeit dieser Teilfläche wird über privatrechtliche Verträge zwischen der Stadt Lauterecken und der Ortsgemeinde Wiesweiler gewährleistet.

1.7 Grünordnerische Maßnahmen (gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 1.7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sofern bauarbeitenbedingte Schädigungen des Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereiches von Hochstämmen zu befürchten sind, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Sind Rodungen unvermeidbar, sollten sie außerhalb der Vegetationszeit (Oktober - Februar) stattfinden.
- 1.7.2 Die in der Planbeilage gekennzeichneten Straßenbäume sind mit einer max. Abweichung von ± 5 m zu pflanzen, sie sind nicht lagetreu dargestellt. Der Pflanzstreifen ist mit Kräuterrasen einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 1.7.3 Bei Stellplatzanlagen ist alle 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sollten mind. 6 m^2 groß sein und sind mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu unterpflanzen.
- 1.7.4 Die in der Planbeilage gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (geeignete Arten: siehe Pflanzliste). Hierbei ist auf eine aufgelockerte Pflanzung zu achten, die einerseits eine Abschirmung gegenüber der freien Landschaft erzielt, andererseits aber auch die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Gehölzen und Offenland zuläßt. Bei dem Wall im Osten des Planungsgebietes dürfen die Böschungen nicht steiler als 1 : 1,5 sein, um eine problemlose Bepflanzung zu ermöglichen. Die Wallkrone ist bei der Bepflanzung auszusparen und mit Kräuterrasen einzusäen.
- 1.7.5 Mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen, wobei davon ca. 50 % mit Gehölzen bepflanzt werden sollten. Von diesem Maß kann abgewichen werden, wenn in entsprechendem Umfang Dachbegrünungen durchgeführt werden.
- 1.7.6 Auf der in der Planbeilage gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen des Industriegebietes werden folgende landespflegerische Maßnahmen durchgeführt:
- Die Flurstücks-Nr. 229, 230, 908/2, 909, 910, 911, 911/2, 912, 913, 914 und 915 werden im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen abgetragen. Durch die Initialpflanzung von Röhricht und Stauden feuchter Standorte ist eine typische Feuchtvegetation auf den ehemaligen Ackerflächen zu entwickeln. Diese Maßnahmen werden zum Ausgleich des Bodenabtrags auf den wasserwirtschaftlichen Flächen angesetzt.
 - Die Flurstücks-Nr. 917 und 920 (abgesehen von der Fläche des Pumpwerkes) sind aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und - soweit nicht von der neuen Wegeführung beansprucht - in Extensivgrünland umzuwandeln (siehe Vorgaben der FUL) bzw. zu bepflanzen.
 - Westlich der neuen Zufahrt zur Pumpstation sind Hochstämme zu pflanzen.
 - Die Gehölze auf der Böschung zur B 420 hin sind zu erhalten bzw. durch Pflanzungen zu ergänzen (dies gilt für alle Grundstücke westlich des Wirtschaftsweges an der Pumpstation).

1.7.7 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Lautertal sind wie folgt zu entwickeln:

- Die Ersatzfläche im Lautertal (Flurstücks-Nr. 545 und 548/1) ist als extensive Obstwiese gemäß den Vorgaben der FUL anzulegen. Eine Fläche von 2.200 m² wird als Ausgleich für den geplanten Radweg zwischen Lohnweiler und Lauterecken benötigt, so daß von der Gesamtfläche von 7.400 m² noch 5.200 m² als Ausgleich für die Bodenversiegelung im Industriegebiet "Rödergraben" verbleiben.
- Die Ersatzfläche (Flurstücks-Nr. 605) im Lautertal oberhalb der Trockenmauer, die derzeit intensiv beweidet wird, ist ebenfalls als extensive Obstwiese anzulegen: die vorhandenen Obstbäume sind durch Pflegeschritte dauerhaft zu erhalten, neue Hochstämme sind zu pflanzen und zu erhalten (siehe Vorgaben der FUL).

1.7.8 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung westlich des Schulzentrums "Auf Röth" sind als Ergänzung zu der bereits angelegten Obstwiese mit Obstgehölzen zu bepflanzen (Vorgaben der FUL) und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

- Flächdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Der eventuell anfallende Erdaushub ist aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit auf den Bauflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung (bis 20 m hoch)

- Spitzahorn	Acer platanoides
- Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- Esche	Fraxinus excelsior
- Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung (ca. 10 - 15 m hoch)

- Winterlinde	Tilia cordata
- Birke	Betula pendula
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Wildbirne	Pyrus communis
- Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

- Feldahorn	Acer campestre
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Hasel	Corylus avellana
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schlehe	Prunus spinosa
- Hundsrose	Rosa canina
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Hartriegel	Cornus sanguinea

Stauden feuchter Standorte (Initialpflanzung)

- Schilf	Phragmites australis
- Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
- Rohrkolben	Typha latifolia
- Blutweiderich	Lythrum salicaria
- Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
- Seggen	Carex sp.
- Sumpfdotterblume	Caltha palustris

Obstgehölze

- Siehe Vorgaben des Förderprogramms umweltschonende Landwirtschaft -

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Maßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen sind zur Errichtung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und, soweit für deren Wartung und Unterhaltung notwendig, mit Grunddienstbarkeiten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lauterecken bzw. der Verbandsgemeindewerke Lauterecken zu belasten.

1.10 Sichtdreieck und Bauverbotszone

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bepflanzung, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrhahnoberkante, freizuhalten.

Im Bereich der Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen

Ausnahmen von der Bauverbotszone können im Einzelfall gem. § 9 (8) FStrG von der obersten Landesstraßenbaubehörde zugelassen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**2.1 Äußere gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen**

Auf Dächer aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die Traufhöhen der auf dem Grundstück zulässigen Gebäude nicht überschreiten. Die Größe der Werbeanlagen darf eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

- a) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Dabei sind je angefangene 300 m² Freifläche mindestens ein großkroniger Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

ARCADIS ASAL

- b) Einfriedungen:
Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 2,0 m, entlang der Bahnanlagen 3,0 m. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Kletterpflanzen und/oder durch innenliegende Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. (Geeignete Arten: siehe Pflanzlisten). Die Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- c) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Im Falle von Hanganschnitten > 2 m ist eine Baugrunduntersuchung nach DIN 1054 vorzunehmen.
- Werden im Plangebiet Bau- und/oder Begrünungsmaßnahmen in der Nähe von Stromversorgungsanlagen durchgeführt, so sind diese einvernehmlich mit der Pfalzwerke AG abzustimmen.

4. Hinweise

- Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zu verwerten und landschaftsgerecht zu modellieren.
- Eine evtl. Unterkellerung der Gebäude oder Gebäudeteile ist als wasserdichte Wanne auszubilden.
- Zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und damit zur Verbesserung des Kleinklimas wird die Begrünung von Mauern, Zäunen, Fassaden empfohlen.
- Es ist sicherzustellen, daß den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B420 keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet noch deren Abläufe behindert werden.
- Es ist sicherzustellen, daß der Straßenbaulasträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

Lauterecken, den 3.9.1999



Steinbauer
- Stadtbürgermeister -