

BEGRÜNDUNG zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pfingstweide" in der Stadt Wolfstein

1. Allgemeines

Die Stadt Wolfstein stellt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Bauflächen für Gewerbetreibende zur Verfügung.

Dem Baugebiet vorgelagert sind Ansätze eines Gewerbegebietes in Form der Straßenmeisterei. Nicht zuletzt aus diesem Grunde wurde dieses Gebiet gewählt. In der Stadt Wolfstein sind keine geeigneten Flächen für ein Gewerbegebiet offen.

2. Erschließung

2.1 Straßenbau

Zur Anbindung an das klassifizierte Straßennetz - B 270 - wird eine Linksabbiegespur vorgesehen.

Die Sichtdreiecke werden entsprechend den Richtlinien freigehalten.

Die Haupterschließungsstraße - Planstraße "A" -, welche als Stichstraße mit einem Wendepplatz endet, erhält eine Gesamtbreite von 8,50 m. Die Anbindung der südlich des Gewerbegebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über einen neu anzulegenden Wirtschaftsweg mit 3,50 m Breite, welcher in die Planstraße "A" mündet.

2.2 Wasserversorgung

Die Untersuchung ergab, daß eine ausreichende Versorgung des o. g. Neubaugebietes (Gewerbegebietes) im bürgerlichen Versorgungsfall als auch im Brandfall durch den Anschluß an den Zweckverband für Wasserversorgung Westpfalz gewährleistet werden kann.

Das Leitungsnetz des Verbandes verläuft ca. 700 m östlich des Neubaugebietes. Bei der Bauausführung dieser Leitung wurde im Bereich der Straßenkreuzung L 384 ein Anschluß für eine eventuelle Versorgung eines Neubaugebietes bzw. der Firma Braun vorgesehen.

Ein Anschluß an das Stadtnetz Wolfstein ist aufgrund der topographischen Lage des Gewerbegebietes zur Stadt Wolfstein nur durch hohe finanzielle Aufwendungen möglich (Verlegung einer Anschlußleitung im Straßenbereich der B 270).

Desweiteren könnten bei dieser Anschlußmöglichkeit eventuell Versorgungsprobleme hinsichtlich der Druckverhältnisse auftreten, da der Anschluß nur an das Normalzonennetz der Stadt Wolfstein erfolgen kann.

Ein Anschluß an die Ortsgemeinde Oberweiler-Tiefenbach erscheint unseres Ermessens nicht sinnvoll, da es hier ebenfalls zu einer druckmäßigen Unterversorgung kommen kann und der Anschluß auch nur an das bestehende Ortsnetz erfolgen kann. Die Beschaffenheit des vorgenannten Ortsnetzes ist uns nicht bekannt.

2.3 Entwässerung

Die Entwässerung des "Gewerbegebietes Pfingstweide" erfolgt im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser auch teilweise in offenen Rinnen geführt wird.

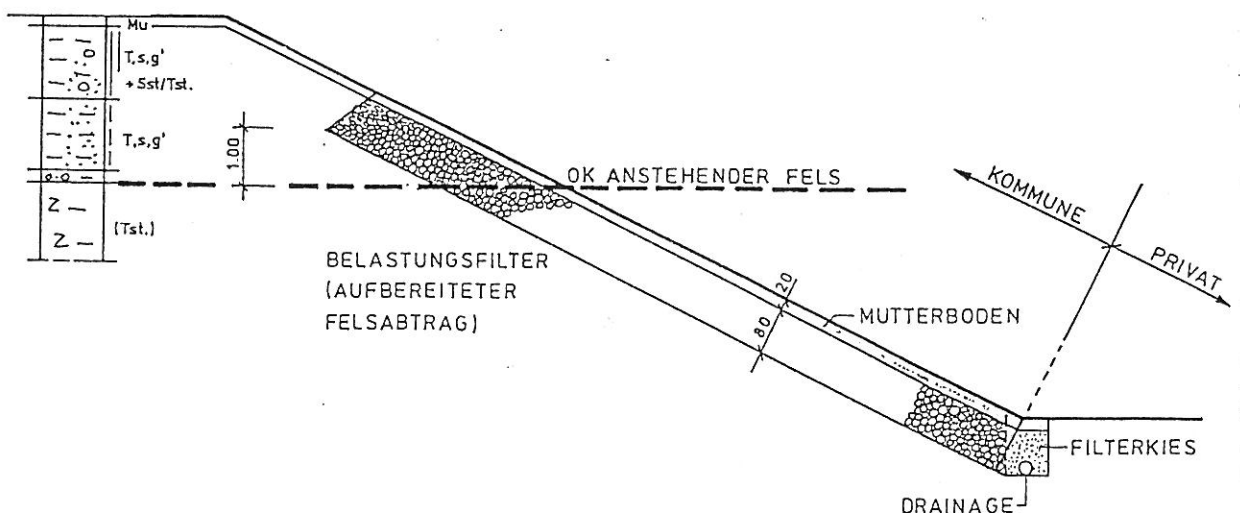
Diese münden in ein Grabensystem, welches das gesamte Plangebiet umschließt. In diesem System wird das von dem Außengebiet zufließende Oberflächenwasser gesammelt und nach Unterquerung der B 270 durch vorhandene Bahndammdurchbrüche der Lauter zugeleitet.

Die Trasse der Schmutzwasserleitung führt (im Freispiegel) längs der Erschließungsstraße, des Bahnkörpers, dann unter die Lauter zu einem Hebewerk auf der Kläranlage.

2.4 Terrassierung

Die zukünftigen Bauflächen werden gemäß Schemaschnitt terrassiert. Im Zuge dieser Maßnahme wird die Böschungsfläche im Einschnittbereich mit einem Filter gemäß geotechnischem Gutachten und Skizze abgedeckt, um das Hangwasser abführen zu können.

AUFBAU DES BÖSCHUNGSFILTERS (o.M.)



3. Flächengröße

Das Baugebiet umfaßt ca. 7,3 ha einschl. dem vorhandenen Straßenkörper.

4. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Umlegung des Planungsgebietes
2. Überführung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in das Gemeinde-eigentum.

5. Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten werden geschätzt auf:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| a) Straßenbau | 1.525.000,-- DM |
| b) Kanalisation | 930.000,-- DM |
| c) Wasserversorgung | 150.000,-- DM |

In vorstehenden Kosten sind nicht berücksichtigt:

- a) Abbiegespur
- b) Ver- und Entsorgung außerhalb des Planungsbereiches
- c) Grünordnerische Maßnahmen (öffentliche Grünflächen)

6. Finanzierung

Die Maßnahme wird über Darlehen finanziert.

7. Realisierung

Die Stadt beabsichtigt, die Maßnahme in Bauabschnitten zu realisieren entsprechend dem Flächenbedarf der Bauinteressenten.

Gesehen:

Kusel, den 15.06.87

Kreisverwaltung

Im Auftrag



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zu dem Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Pfingstweide" in der Stadt Wolfstein

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBauG-
i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- | | |
|---|--|
| 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) | Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
sind allgemein zugelassen. |
| 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) | Auf den Grundstücksflächen zwischen den
Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1
Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßen-
seitigen) Baugrenzen sind nur Einfrie-
dungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit
den Einfriedungen errichtet werden, zu-
lässig. |
| 1.3 Stellung der baulichen Anlagen | Die Fabrikationsgebäude, Werkstätten und
dergleichen sind in dem rückwärtigen
Grundstücksbereich ab 15 m hinter den
straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
Dies gilt auch für Garagen und Kraftfahr-
zeugstellplätze. In dem vorderen Grund-
stücksbereich können Dienstwohnungen
(max. 2 Stück) sowie Büro- und Aus-
stellungstrakte errichtet werden. |
| 1.4 Gebäudehöhe | Die Traufhöhe darf max. 6,50 m betragen,
bezogen auf das terrassierte Gelände gem.
Planung. Vorgenanntes gilt nicht für
Sonderanlagen wie freistehende Kaminan-
lagen etc. |
| 1.5 Grünordnerische Maßnahmen | Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes
Pfingstweide im Landschaftsschutzgebiet
Königsland und den unvermeidbaren Beein-
trächtigungen des Naturhaushaltes und Land-
schaftsbildes durch die Verwirklichung
des Bebauungsplanes sollen die landschafts-
planerischen Maßnahmen des Grünordnungs-
planes die Umweltverträglichkeit der ge-
planten gewerblichen Baufläche sicher-
stellen.
Um das Gebiet landschaftlich einzubinden,
ist entlang der Gebietsgrenze eine Baum-
und Strauchpflanzung vorzunehmen, bestehend
aus Gehölzen der realen Vegetation der
Umgebung:
Hainbuche, Carpinus Betulus
Spitzahorn, Acer Platanoides
Traubeneiche, Quercus Petraea
Roterle, Alnus Incana
Eberesche, Sorbus Aucoparia
Haselnuß, Corylus Avellana
Schwarzer Holunder, Sambucus Nigra
Schneeball, Viburnum Opulus
Hartriegel, Cornus Sanguinea
Pfaffenhütchen, Euonymus Europaeus
Schlehe, Prunus Spinosa
Weißdorn, Crataegus Laevigata
Hundsrose, Rosa Canina
Liguster, Ligustrum Vulgare
Das Plangebiet selbst ist in den nicht
überbauten Böschungsbereichen mit ent-
sprechenden Baum- und Strauchpflanzungen
zu durchgrünen. |

geändert

In einigen Bereichen soll anstelle einer Raseneinsaat eine Ruderalfläche ausgewiesen und der Sukzession überlassen werden.

Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Spitzahornallee vorgesehen; die Bäume sind alle 12 - 15 m zu pflanzen. Bereits vorhandene Pflanzungen werden zum großen Teil in den Grünordnungsplan integriert.

Die süd-westliche, von Bebauung freizuhalten Gebietspitze soll mit Hainbuchen, Spitzahornern und Traubeneichen bepflanzt und von einem Gebüschmantel umgeben werden.

Bei der Einmündung der Planstraße A in die B 270 ist im Bereich des Sichtdreiecks eine Pflanzung aus Bodendeckern und niedrigen Gehölzen ($< 0,5$ m) zu wählen:

Schneebeere, *Symphoricarpus* Chen.
"Hangcock"

Johanniskraut, *Hypericum* Calycinum
Krüterich, *Polygonum* Compactum
"Roseum"

Da das geplante Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft zu dem von der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als schützenswerter extensiv bewirtschafteter Halbtrockenrasen mit mehreren Rote-Liste-Arten liegt, sollen nach BBauG § 9 (1) 20 weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft erfolgen, so daß für den Anteil der versiegelten Fläche Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommen.

Da die Geschoßzahl (max. 2) und damit die GRZ mit 0,8 festliegen, bleiben 20 % von der Gesamtfläche als Freifläche übrig (§ 17 Baunutzungsverordnung). Von diesen 20 % sind 80 % von Versiegelung freizuhalten und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 1 und 5 LBauO)

2.1 Dachformen

- a) Die Dachformen sind so zu wählen, daß sie dem ursprünglichen Geländeverlauf folgen gemäß Schemaschnitt. Hierbei sind alle Dachformen unter Einhaltung Vorgenanntem statthaft.
- b) Symmetrische Sattel- und Walmdächer sind zugelassen.

2.2 Dachneigungen

- a) Die Mindestdachneigung beträgt
- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes (Wohnhaus) zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Gländert

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben) sind nicht zugelassen.

2.4 Äußere Farbgestaltung

Die Dach- und Wandflächen dürfen nicht mit grellen und schwarzen Farben behandelt werden.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.6 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m ab OK Bürgersteig errichtet werden.

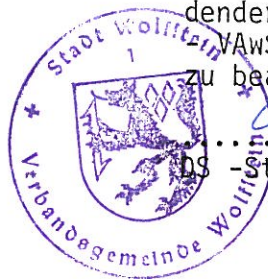
2.7 Sicherungsmaßnahmen

Bei der Bauausführung ist das geotechnische Gutachten zu berücksichtigen.

2.8 Wassergefährdende Stoffe

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselmotorenstoffe usw.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde - Kreisverwaltung Kusel - angezeigt werden. In technischer Hinsicht sind die Bestimmungen der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung AWS -) vom 15.11.83 (GVBl. S. 351) zu beachten.

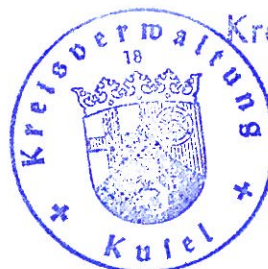
Wolfstein, den 14. OKT. 1986



.....
Stadtbürgermeister-

V. Ausfertigung
Genehmigt

mit Bescheid vom 15.04.87
Az. 62/610-13 WOLFSTEIN/17
Kusel, den 15.04.87



Im Auftrag:
.....