

Bestandteil der / Anlage zur Satzung vom 05.07.06

GEMEINDE HOPPSTÄDTEN-WEIERSBACH

BEBAUUNGSPLAN „NEUBRÜCKE WEST 2“

Textliche Festsetzungen und Begründung

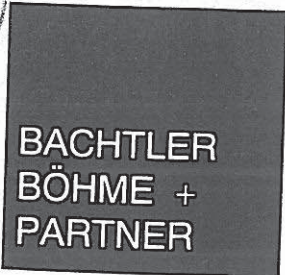
Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift /
Fotokopie mit der vorgelegten Urschrift-Original
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach
(„Neubrücke West 2“ Festl. Festz. u. Begr...)
wird hiermit amtlich beglaubigt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei *F.B.*
V.V. Biv. Dienstgebrauch erteilt.

Birkenfeld, den 28. Sep. 2006

Verbandsgemeindeverwaltung
Birkenfeld/Nahe
Im Auftrag

VG-Amtmann *Kömmeling*



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 63306
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net
WEB www.bbp-kl.de

Textliche Festsetzungen

Die Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

▪ **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO und § 19 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Gemäß §1 Abs.5 und 9 BauNVO werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen.

2. **Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand -analog zur offenen Bauweise-, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Einfahrten von PKW- Garagen müssen mindestens 5 m, von LKW- und Busgaragen mindestens 15 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. Je Grundstück und je 25 m Straßenfront ist eine Zufahrt von 7 m zulässig. Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.

5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 5.1 **Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den gekennzeichneten Standorten großkronige Laubbäume (in 3x verpflanzte Qualität, Stammumfang von 18-20 cm gemäß Vorschlagsliste (siehe Anlage) zu pflanzen. Im Bereich von Einfahrten und Zugängen können die Pflanzstandorte um einige Meter verschoben werden.
- Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Es wird vorgeschlagen, eine Baumart durchgängig zu pflanzen.*
- 5.2 **M 1 - Naturnahe Gestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft**
Die Fläche zur Wasserbewirtschaftung ist naturnah zu gestalten. Dabei sind die bestehenden Vegetationsstrukturen weitest möglich zu integrieren. Nach Abschluss der technischen Arbeiten ist die Fläche mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen. Randlich werden ergänzende Gehölzpflanzungen durchgeführt.
- 5.3 **M 2 – Entwicklungsfläche für den Traunbach**
Die Fläche M2 entlang des Traunbachs am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist als natürlicher Vegetationsstreifen zu entwickeln. Der Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten. Nicht mit Gehölzen bestandene Flächen sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen: die Fläche ist lediglich zur Verhinderung einer Verbuschung ca. alle 3 – 4 Jahre freizuschneiden.
- 5.4 **Hinweis ohne Festsetzungscharakter:**
Schutz erhaltenswerter Vegetationsbestände während der Bauarbeiten
Die zu erhaltenden Gehölze sind vordringlich während der Bauarbeiten zur Herstellung der Straße und der Gewerbeflächen zu schützen und zu erhalten. Es sind Schutzmaßnahmen gem. der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
Die zu schützenden Flächen und Elemente sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände deutlich zu kennzeichnen, gegebenenfalls durch einen Bauzaun einzuzäunen. Die gekennzeichneten Flächen dürfen weder befahren werden noch als Lagerfläche genutzt werden.
Die örtliche Bauleitung trägt die Verantwortung für die Einhaltung der genannten Maßnahmen. Beschädigungen, Zerstörungen sind unverzüglich über die Bauverwaltung der zuständigen Landespflegebehörde mitzuteilen. Die beschädigten oder zerstörten Flächen / Elemente sind fachgerecht wiederherzustellen. Ist eine Wiederherstellung nicht möglich, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Untere Landespflegebehörde durchzuführen.
6. **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken zugeordnet.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die den Privatgrundstücken zugeordneten Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach zu regeln.

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich dem Dachflächenwasser ist über naturnah ausgebaute Mulden-Rigolen-Anlagen offen abzuleiten.
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO
8. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdächer, geneigte Dächer und Sheddächer mit einer Neigung zwischen 0 und 20° zulässig.
9. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Flachdächern ist unzulässig.
10. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Neubefestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen etc. ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit nicht z.B. aus Gründen des Wasserschutzes eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich ist. Die Flächen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Fugenpflasterflächen, Rasenpflaster, Schotter etc.) zu befestigen, deren Abflußbeiwert höchstens 0,7 beträgt.
11. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
Straßenseitige Grundstückseinfriedungen wie Zäune, Mauern und dergleichen sind unzulässig.

12. **Weitere Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**
- Bei der Straßenherstellung sich ergebende Böschungen sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke an die Straße.
 - Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
 - Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden. Die Anlage von Zisternen wird empfohlen.
 - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.
 - Bei der Erschließung des Baugebietes soll soweit als möglich die Vorplanung des Energieversorgungsunternehmens OIE zur geplanten Lage der Hausanschlußschränke beachtet werden.
 - Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet.
 - Die Träger der Ver- und Entsorgung sind möglichst frühzeitig entsprechend den im Bebauungsplanverfahren gewünschten Fristen über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten und an der Bauvorbereitung zu beteiligen. Soweit im Verfahren gewünscht, sind die Träger der Ver- und Entsorgung bei der Absteckung von Pflanzgruben zu beteiligen.
 - Die OIE AG weist darauf hin, dass bezüglich der Elektrizitätsversorgung im Gebiet Leitungstrassen nach dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.
 - Die nach den §§ 44 bzw. 46 -Nachbarrechtsgesetz- erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.
 - Brandschutztechnische Hinweise:
 - Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600l /min (96 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405, Frankfurt/Main, Ausgabe 1978).
 - Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, daß sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.
 - Der Netzdruck von mind. 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
 - Zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 04/1988 "Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken" zu verfahren.
 - Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog der o.a. Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 04/1988 verlangt werden. Die für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erforderlichen Anfahrwege sind von den Grundstückseigentümern bei einer Bebauung anzulegen.

- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Hinweise der Denkmalpflege:
 - Innerhalb des Plangebiets sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört werden, wird seitens des Rheinischen Landesmuseums Trier darum gebeten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes unverzüglich zu melden.
- Geowissenschaftliche Hinweise:
 - Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Private Wege, Hofflächen, Stellplätze etc., von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist. Sollten mit offenporigen/durchlässigen Belägen befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten
 - Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bedenken, dass in Hanglagen Vernässungsprobleme in unterhalb der Versickerungsflächen gelegenen Bereichen auftreten können. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann weiterhin zu einer erhöhten Rutschungsempfindlichkeit des Untergrunds führen.
 - Die allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften nach DIN 4020 zu berücksichtigen.
- Hinweise der Bahn:
 - Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.
 - Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten.
 - Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
 - Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, Wegen etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, sowie die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen stimmen mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan sowie für die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan sowie die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen werden hiermit ausgefertigt. Sie treten am Tag ihrer Bekanntmachung ~~mit~~ Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.

Ort: Hoppstädten-Weiersbach Datum 20.06.2006

Fiedler
Orts - (Bürgermeister)
Fiedler



im Auftrag der Gemeinde
Hoppstädten-Weiersbach

Bachtler, Böhme + Partner
Kaiserslautern

▪ **Anlage: Artenlisten für die Pflanzungen und Ansaaten**

Bäume und Sträucher für die Gestaltung der Freiflächen:

Sträucher

(Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, 150-200 cm)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume

(Pflanzqualität Hochstamm, m.B., Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm)

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Rasensaatgutmischungen:

Rasensaatgutmischung für die Versickerungsflächen

Regelsaatgutmischung RSM 7.3 „Landschaftsrassen - Feuchtlagen“

Regelaussaatmenge: 15 - 18 g/m²