

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)  
Zulässig sind:  
Max. 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück, die nur von Aufsichts- und Berechtigungspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden dürfen. Es können auch 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer als 3.000 m² ist. Die gewerbliche Nutzung muss mind. 51 % betragen. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 – 3, sowie Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet (SO)  
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen und wird nur durch die Baugrenze begrenzt.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen und wird nur durch die Baugrenze begrenzt.

1.3 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1.3.1 Grad der Versiegelung  
Der Versiegelungsgrad darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

1.3.2 Vorfluten und Einfahrten  
Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als begrünzte Stellflächen genutzt werden.  
Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.  
Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

1.3.3 Private Stellplätze  
Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass mindestens ein fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schroterrasen u. ä.).

1.3.4 Pflanzmaßnahmen  
Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Wuchshöhe größer als die Firsthöhe).

1.3.5 Kulturlandschaft  
Kulturland von den westlich angrenzenden Weinbergen muss im nordwestlichen Bereich des Plangebiets durch mindestens 2 Kulturlandschaften zwischen Außenbereich und Erschließungsstraße auf der Breite von jeweils 6 m abfließen können. Diese Breite muss von baulichen Anlagen und der Randbegrünung freigehalten werden.

1.4 Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachstuhl bestimmt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung erfolgt.  
Die Firsthöhe ist das Maß von Oberkante First und Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Maßangaben siehe Plankarte).  
Für Flachdächer gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die im Plan angegebene Firsthöhe. Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Flachdachkante.

1.5 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Nach DIN 4109 sind Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude zum Schutz gegen Schallmissionen dem Lärmpegelbereich der Schallschutzklasse V bzw. IV zuzuordnen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Werte der Außenwandteile ergeben sich nach Tab. 8 der DIN 4109.

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 1.200 m² festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4, § 88 LBauO)

2.1 Werbung und Außenfassade  
Werbeanlagen dürfen nicht zur Bahnlinie ausgerichtet werden. Sie sind nur an der Südost-Seite der Gebäude zulässig.  
Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Leuchtreklame ist unzulässig.

2.2 Einfriedungen  
Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m.

Die Einfriedungen dürfen straßenseitig erst ab der Baugrenze vorgenommen werden.

2.3 Leitungsführung  
Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz  
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 verbindet Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der archaischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird hingewiesen (§§ 2-5 und § 13 DSchPflG).

3.2 Maßnahmen zum Bodenschutz  
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Blütenreste, Möll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verwitterung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdrichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder planzbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansatz von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden versiegelte Oberflächen empfohlen.

Bei der Pflege der Grünflächen ist der Düngemittel- und Pestizideinsatz auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.3 Umweltschutzelange  
Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie und der Brauchwassernutzung sind zu überprüfen und möglichst zu nutzen.

3.4 Altabtragungen  
Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altabtragung oder eines Altbestandes bestehen oder sich ergeben, ist umgehend mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, SGD in Neustadt, Verbindung aufzunehmen.

3.5 Beleuchtung des Außenbereichs  
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilber-dampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Empfohlen werden aus ökologischen Gründen Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z.B. Natriumdampf – Niederdrucklampen).

3.6 Niederschläge aus Flächen mit besonderer Bodennutzung  
Niederschläge aus Gebieten mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdeten Stoffen sind der zentralen Abwasseranlage zuzuführen.

3.7 Versickerung  
Metallischer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht errichtet werden.

3.8 Naturschutz  
Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.

3.9 Kompensationsmaßnahme  
Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlichen und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken zugeordnet. Als Kompensation wurden folgende Grundstücke (bisher Ackersch) zu extensiver Wiese mit einer Obstbaumreihe umgewandelt (Flurstück-Nr. 6751, Größe 1,77 ha). Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Kirrweiler. Die Art, der Umfang und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wurden zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Die Gemeinde verpflichtete sich zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbliche Bauliche  
SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

⑩ Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
Grundflächenzahl

0,6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH=7,0 Maximale Traufhöhe  
FH=10,0 Maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ Abs. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gehwege  
Fahrbahn

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sichtwinkel

Öffentliche Parkfläche

Zufahrtsweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§§ Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

8. Hauptversorgungsleitungen

20 kV Freileitung

9. Grünflächen (§§ Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

10. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§§ Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen zur Regenwasserversickerung

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Bischung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugelände

GRZ GFZ

Zahl der Vollgeschosse Bauweise

maximale Traufhöhe

Hauptgebäude

Nebengebäude

3.10 Verkehrsanlage  
3.10.1 Straßenverkehrsanlagen  
Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 515, innerhalb der geschlossenen Ortslage. Eine Ortsdurchfahrtsgrünze ist für diesen Bereich der L 515 nicht festgelegt. Somit ist der Bereich nach Landesstraßengesetz anbaurechtlich wie die freie Strecke zu behandeln. Das Plangebiet in einem Bereich bis zu 40 m parallel der L 515 befindet sich daher der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies gilt auch für Werbeanlagen.  
Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist freizuhalten.  
Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist weiterhin zu gewährleisten.

3.10.2 OB-Anlagen  
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.  
Entlang der DB – Grenze ist eine dauerhafte Einfriedung vorzusehen. Die Einfriedung ist laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.  
Die Mindestabstände zur DB – Betriebsgrenze betragen 5,5 m. Abweichungen hiervon sind nur mit Einverständnis der DB – Services Immobilien GmbH zulässig.  
Durch die Baumaßnahmen darf der Eisenbahnbetrieb der Strecke weder gestört noch behindert werden. Im Einzelnen:  
- darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden,  
- die Sicht auf Signale muss gewährleistet sein,  
- bei einer eventuellen Bepflanzung in Bahnmäße ist die DS 800 01 zu beachten (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 – 7,00 m).  
- Entlang des Grenzbereichs dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlage ist zu gewährleisten.  
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.  
- Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbar – Rechts – Gesetz von Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.11 Leitungen im Straßenbereich  
Innerhalb der Erschließungsstraßen befinden sich Kabel verschiedener Versorgungsträger.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Kabelanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, die bei der Bauausführung der über dem Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Kabelanlagen, über deren Lage informieren. Die Kabelschutzverweisung der jeweiligen Versorgungsträger sind zu beachten.

Bei der Erschließung wurden auch die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen legen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. haben Gasdruck.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und forstwirtschaftlichen Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (vorbestimmter Abstand Stammkante – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenhalter in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss (§ 13 a i. V. m.) § 2 Abs. 1 BauGB
  - Beschluss des Rates am 13.07.2016
  - Öffentliche Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am 29.07.2016
- Beschluss über die Entwurfsfassung
  - Beschluss des Rates am 13.07.2016
- Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
  - Beschluss des Rates am 13.07.2016
  - Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 29.07.2016
  - Beschneidung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom 26.07.2016
  - Zeitraum der Auslegung vom 05.08.2016 bis 05.08.2016
  - Anregungen und Bedenken nein
  - Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am 02.11.2016
  - Beschneidung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses ---
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
  - Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am 26.07.2016
  - Stellungnahmefrist bis 05.08.2016
  - Anregungen und Bedenken ja
  - Behandlung der Stellungnahmen im Rat am 02.11.2016
  - Beschneidung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses 08.11.2016
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 02.11.2016 den Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen.

Kirrweiler, den .....

.....

Rolf Metzger

Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Kirrweiler, den .....

.....

Rolf Metzger

Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maikammer, den .....

.....

Karl Schäfer

Bürgermeister

PFLANZENLISTE

Bäume im Straßenraum  
Qualität: HST, STU 18 - 20 cm

Bäume für Gehölzpflanzungen  
Qualität: Heister, 2 x v, 80 - 100 cm

Acer platanoides - Spitzahorn  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Alnus glutinosa - Schwarzerie  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Fraxinus alnus - Faulbaum  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Sorbus aria - Mehlbeere

Sträucher  
Qualität: 2 x v, 60 - 80 cm

Cornus sanguinea - Blutahorn  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Ilex aquifolium - Stechpalme  
Ligustrum vulgare - Gem. Liguster  
Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche  
Lonicera tartarica - Turt. Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Prunus padus - Traubeneiche  
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere  
Rosa canina - Hundrose  
Salix purpurea - Purpureweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Salix caprea - Kornelweide  
Viburnum opulus - Schneeball