

**Bebauungsplan
„Schafweide“
Neuaufstellung**

TEIL 3

Beigefügte Teile:

Hinweise

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

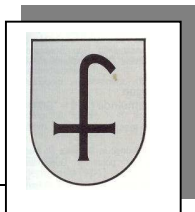
Hinweise

1.0	Denkmalschutz	1
2.0	Maßnahmen zum Bodenschutz	1
3.0	Umweltschutzbelange	2
4.0	Ablagerungen	2
5.0	Beleuchtung des Außenbereichs	2
6.0	Niederschläge aus Flächen mit besonderer Bodennutzung	2
7.0	Versickerung	2
8.0	Naturschutz	3
9.0	Kompensationsmaßnahmen	3
10.0	Verkehrsanlagen	3
10.1	Straßenverkehrsanlagen	3
10.2	DB – Anlagen	3
11.0	Kabel im Straßenbereich	4

Begründung

1.0	Anlass und Ziel der Neuaufstellung	1
2.0	Rahmenbedingungen	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	Planerische Vorgaben und Hinweis	3
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5

4.0	Öffentliche Belange	9
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	9
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Ver- und Entsorgung	11
5.6	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen	11
5.6.1	Bahnverkehr	11
5.6.2	Straßenverkehr L 515	12
6.0	Grünordnung	14
6.1	Festsetzung für private Grundstücke	14
6.2	Festsetzung für öffentliche Grünflächen	15
6.3	Maßnahmen zum Schutz der Naturfaktoren	15
7.0	Planstatistik	16



Hinweise

1.0 Denkmalschutz

- Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutz und -pflegegesetzes wird hingewiesen (§§ 2-5 und § 13 DSchPfG)

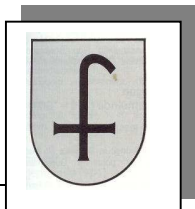
2.0 Maßnahmen zum Bodenschutz

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

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, 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 Vernässung 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 Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) 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 wassergebundene Oberflächen empfohlen.

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

3.0 Umweltschutzbelange

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

4.0 Altablagerungen

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

5.0 Beleuchtung des Außenbereichs

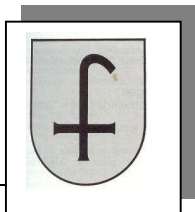
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf – Hochdrucklampen verwendet werden. Empfohlen werden aus ökologischen Gründen Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf – Niederdrucklampen).

6.0 Niederschläge aus Flächen mit besonderer Bodennutzung

Niederschläge aus Gebieten mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdeten Stoffen sind der zentralen Kläranlage zuzuführen.

7.0 Versickerung

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



8.0 Naturschutz

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

9.0 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 Ackerfläche) zu externer 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.

10.0 Verkehrsanlagen

10.1 Straßenverkehrsanlagen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 515, innerhalb der geschlossenen Ortslage. Eine Ortsdurchfahrtsgrenze ist für diesen Bereich der L 515 nicht festgesetzt. Somit ist der Bereich nach Landesstraßengesetz anbaurechtlich wie die freie Strecke zu behandeln. Bauvorhaben in einem Bereich bis zu 40 m parallel der L 515 bedürfen daher der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist freizuhalten.

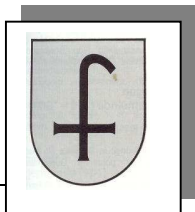
Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist weiterhin zu gewährleisten.

10.2 DB - 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 anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Mindestabstände zur DB – Gebietsgrenze 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 Bahnnähe 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.

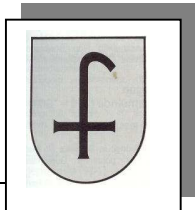
11.0 Leitungen im Straßenbereich

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, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Kabelanlagen, über deren Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der jeweiligen Versorgungsträger sind zu beachten.

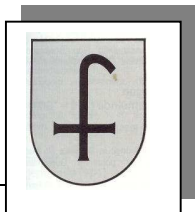
Bei der Erschließung wurden auch die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. haben Gasdruck.

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 tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

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



Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Neuaufstellung

Die Gemeinde Kirrweiler beabsichtigt, den 2002 genehmigten Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Schafweide“, sowie die 2004 genehmigte 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB neu aufzustellen.

Anlass der Neuaufstellung sind zum einen die fehlende Planungshoheit der Gemeinde zum Zeitpunkt der beiden ersten Bebauungsplanverfahren (Entwidmung der Straße entlang der Bahnlinie war noch nicht erfolgt) sowie Änderungen in der Textfestsetzung 1.1 Art der baulichen Nutzung (Änderung des Verhältnisses Gewerbe/Wohnen, sowie die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Hallen bzw. Betriebe).

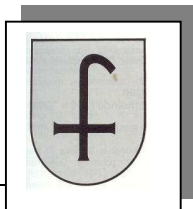
Um für das Plangebiet Rechtssicherheit zu schaffen und einheitliche Regelungen treffen zu können, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Schafweide“

Da es sich bei der beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Planumfanges (Gebietsgröße ca. 6.26 ha) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes die aufgrund der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden gem. § 13a (2) Nr. 4 als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 (zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt) bewertet. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Schafweide“ wurde auf der aktuellen Kartengrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt.



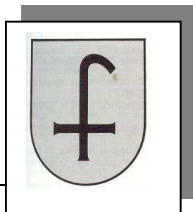
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich vom Bahnhof Maikammer - Kirrweiler und ist Teil einer größeren gewerblichen Entwicklung um das Bahnhofsgelände. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie Landau - Neustadt, im Süden an die Landesstraße Nr. 515 und im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 6,26 ha.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



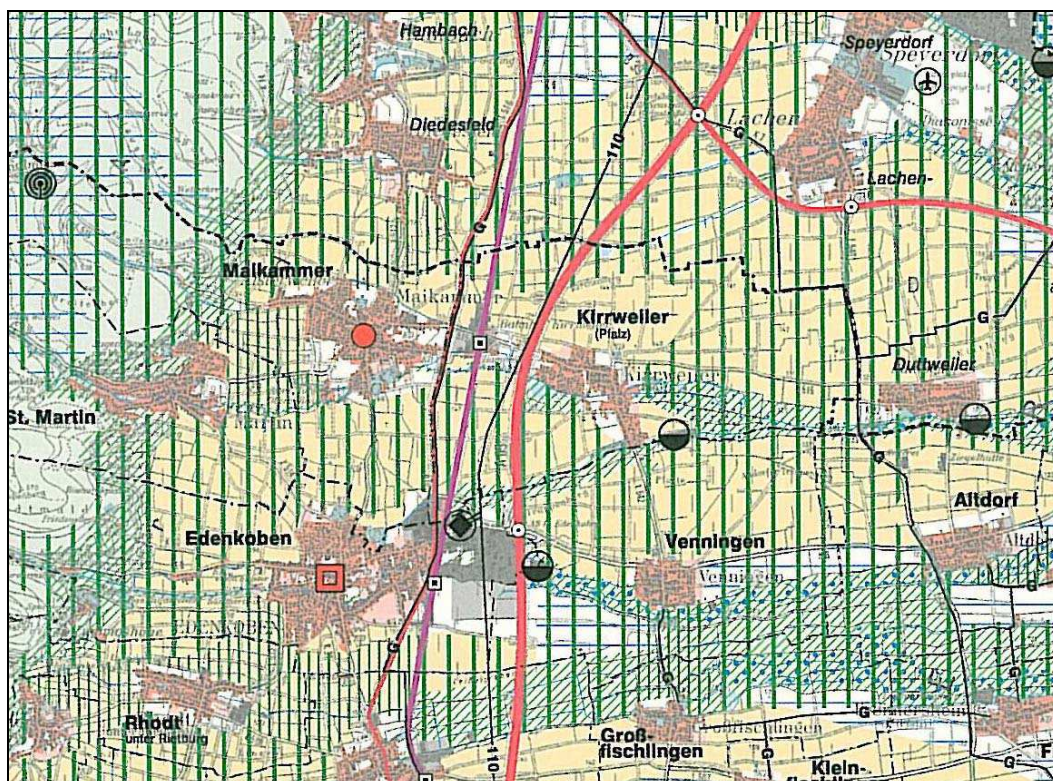
2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit zu ca. 50 – 60% bebaut und insbesondere durch Gewerbebauten gekennzeichnet. Gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne aus den Jahren 2002 und 2004 hat sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung entwickelt.

3.0 Planerische Vorgaben und Hinweise

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) 2004

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich Gewerbe festgesetzt. Im Süden grenzt ein Regionaler Grünzug an das Plangebiet.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als bestehendes Gewerbegebiet und als geplantes Sondergebiet ausgewiesen.

Auszug FNP - Neuaufstellung



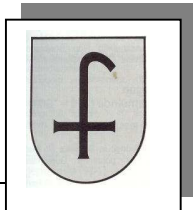
3.3 Landschaftsplanung

Kirrweiler liegt östlich des Pfälzer Waldes. Im nördlichen Bereich der Bahnlinie ist ein Biotop der Wertstufe II b und III beschrieben (außerhalb des Geltungsbereiches). Das Plangebiet ist Vorrangfläche für stärkere Durchgrünung der Feldflur. Im Süden grenzt ein Wasserschutzgebiet (Zone III) an den Planungsraum.

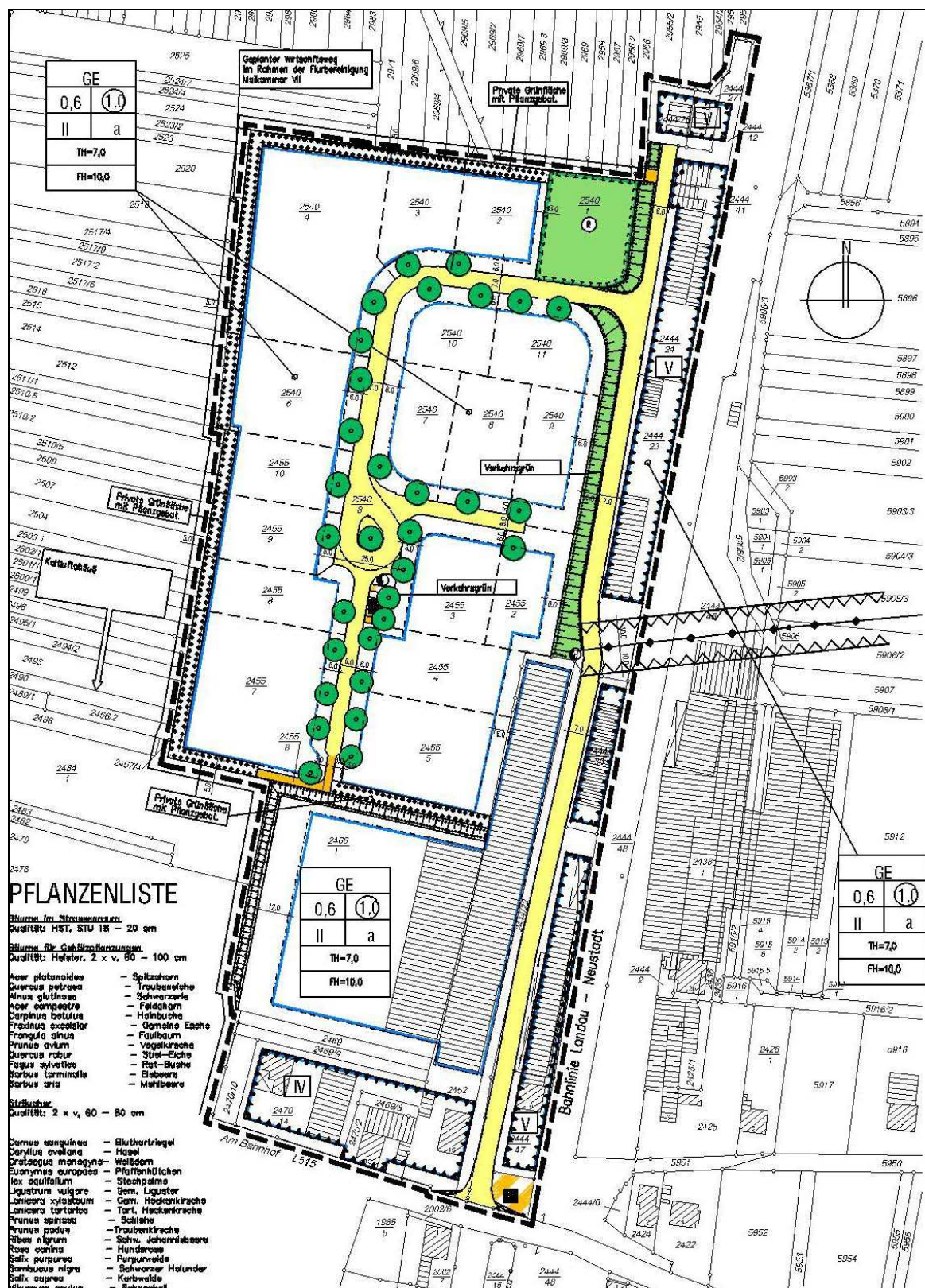
Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebietes.

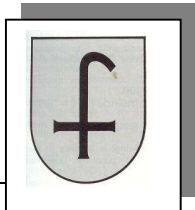
3.4 Verbindliche Bauleitplanungen

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Schafweide“ (rechtskräftig seit 2002) und „Gewerbegebiet Schafweide 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 2004).



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schafweide“ 1. Änderung rechtskräftig seit 2004





Folgende Änderungen wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen:

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden verschiedene Grundstücksgrenzen geändert. Durch die Ausweisung kleinerer Grundstücke musste auch die Erschließungsanlage im Süden des Plangebietes verlängert werden. Daraus ergeben sich teilweise etwas geänderte Baugrenzen und eine neue Festsetzung für die Kaltluftschneisen zwischen Innen- und Außenbereich.

Neue Grundstücksgrenzen

Die alten Grundstücksgrenzen werden durch das neue Plankataster ersetzt.

Erweiterung der Erschließungsanlage

Die Erschließungsanlage im Süden wird in einer Breite von 6 m um ca. 18,5 m nach Süden verlängert, um die etwas geänderten Grundstücke vollständig erschließen zu können.

Baugrenzen

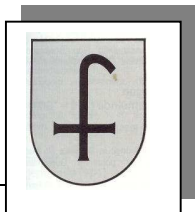
Die Baugrenzen wurden entsprechend den neuen Grundstücken und entsprechend den Änderungen im Straßenbereich angepasst, wobei die bisherigen Grenz- und Straßenabstände generell unverändert blieben.

Kaltluftschneise

Durch die Veränderung der Grundstücksgrenze wird es notwendig, die Kaltluftschneisen zwischen Außen- und Innengebiet zu verändern. Da die Kaltluftschneisen direkt mit den Grundstücksgrenzen zusammenhängen, ist es im Hinblick auf potentielle Änderungen der Grundstücksgrenzen sinnvoller, diese Kaltluftschneisen nicht mehr in der Planzeichnung festzusetzen, sondern die Notwendigkeit in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu begründen.

Es werden daher die planungsrechtlichen Festsetzungen im Punkt 1.4.5 wie folgt ergänzt:

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



4.0 Öffentliche Belange

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Schafweide“ wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schafweide“ erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken zugeordnet. Als Kompensation wurden folgende Grundstücke (bisher Ackerfläche) zu externer 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.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Neuaufstellung“ dargelegten Zielsetzung dient die Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Aktualisierung der bereits bestehenden Bebauungspläne, sowie der Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen an die derzeitigen Nutzungsstrukturen. Aus diesem Grunde werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des gesamten Geltungsbereiches Gewerbe- und Sondergebiete gem. § 8 und §11 BauNVO festgesetzt.

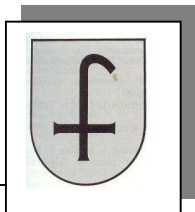
Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 8 (2) BauNVO zulässig:

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

Max. 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück, die nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, 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 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten, sowie Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Diese Nutzungen werden unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung ausgeschlossen, um eine störende Wirkung durch das Gewerbegebiet zu vermeiden.

Zudem stehen diese Nutzungen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung.

Innerhalb des Sondergebietes nach § 11 BauNVO sind neben den im Gewerbegebiet aufgeführten Nutzungen auch landwirtschaftliche Betriebe (für den Weinbau) zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes ist die Grundflächenzahl auf 0.6 und die Geschossflächenzahl auf 1.0 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Übereinstimmend mit der Bestandssituation vor Ort ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

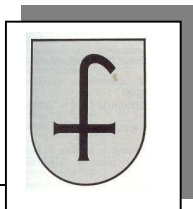
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafweide“ ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen und wird nur durch die Baugrenze begrenzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zu den angrenzenden Baustrukturen, zu den Verkehrsstraßen ein möglichst großer Spielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird.

Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Bahnhof“ (Breite 7.00 m) entlang der Bahnlinie, die im Norden des Plangebietes nach Westen in die Straße „Auf der Schafweide“ abzweigt und in einem Wendekreis endet, der auch für Lastzüge bequem genutzt werden kann.



Im Anschluss an den Wendekreis befinden sich zusätzlich noch 2 kleinere Stichstraßen mit einer Breite von 6,0 m.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Anlage von Parkplätzen im Bereich des Wendehammers und östlich des südlichen Einmündungsbereichs Rechnung getragen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisationsleitung.

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze.

5.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmimmissionen

5.6.1 Bahnverkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Bahnlinie Landau - Neustadt. Lärmimmissionen können daher sowohl im Plangebiet zulässige Wohnungen wie auch ruhige Arbeitsplätze betreffen.

Die Lärmpegelermittlung erfolgt nach DIN 18005.

Die Zugfrequenz im Bereich des Plangebietes beträgt ca. 115 ²⁾ Züge am Tag (nachts besteht kaum Zugverkehr). Die Züge fahren mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von bis zu max. 100 km/h, haben eine Länge von ca. 45 m und sind scheibengebremst (Güterzüge verkehren kaum und können daher hier in der Lärmbilanz vernachlässigt werden).

Der Schalleistungspegel beträgt:

$$L_{W,i} = 68,6 \text{ dB} + \Delta L_{li} + \Delta L_{vi} + \Delta L_{Di} + \Delta L_{fi}$$

Dabei ist:

$$\Delta L_{li} = 10 \times \lg \left(\frac{7 \times 45}{100} \right)$$

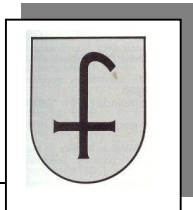
$$\Delta L_{li} = 10 \lg 3,15$$

$$\Delta L_{li} = 4,98$$

$$\Delta L_{vi} = 20 \lg \left(\frac{V_i}{100} \right) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{vi} = 20 \lg \left(\frac{100}{100} \right) \text{ dB}$$

²⁾ DB-Auskunft



$$\Delta L_{v,i} = 0 \text{ dB}$$

$$\Delta L_{D,i} = 10 \lg (7,95 - 0,0695 \times p_i) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{D,i} = 10 \lg (7,95 - 0,0695 \times 100) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{D,i} = 10 \lg (1)$$

$$\Delta L_{D,i} = 0 \quad \Delta L_{F,i} = 0 \text{ (Tabelle 5)}$$

$$L_{W'',i} = 68,6 + 4,98 + 0 + 0 + 0$$

$$L_{W'',i} = 73,58 \text{ gerundet } \mathbf{74 \text{ dB}}$$

Korrekturen:

Abzug für Schienenverkehr auf unabhängigem Bahnkörper ΔL_k

(DIN 18005, Teil 1 Abschn. 5.2):

$$\Delta L_k = - 5 \text{ dB}$$

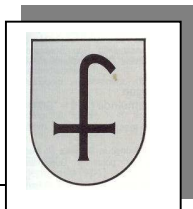
Bei einem Abstand von ca. 5 m zum nächstgelegenen Bahngleis ergibt sich $L_{r,i} = 74 - 5 + 8 = 77 \text{ dB}$ (bei 25 m = 69 dB, bei 50 m $\leq 65 \text{ dB}$)

Die angrenzenden Wohn- und Bürogebäude sind daher mit entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4901 auszustatten.

Bei den weiter zurückliegenden Gebäuden sind die Auswirkungen nicht mehr relevant, da der Geräuschpegel in einem Gewerbegebiet bis zu 65 dB(A) erreichen kann. Daher sind in einem Gewerbegebiet entsprechende Schallschutzmaßnahmen bis zu dieser Größenordnung erforderlich.

5.6.2 Straßenverkehr L 515

Die Belastung der L 515 zwischen Kirrweiler und Maikammer beträgt 4 254 Kfz / 24 Std. auf der Basis von 1995. Als Hochrechnungsfaktor für das Jahr 2010 wird 1,25 (= 5 318 Kfz / 24 Std.) angesetzt.



Der Anteil an Schwerlastverkehr beträgt 2,7 %.

Somit ergeben sich folgende Belastungen (Verfahren für lange, gerade Fahrstreifen) ¹⁾ :

Maßgebende Verkehrsstärke M

$$\text{tags} = 0,06 \times 5\,318 = \text{ca. } 319 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts} = 0,008 \times 5\,318 = \text{ca. } 43 \text{ Kfz/h}$$

Mittlungspegel L_m (25) nach Diagramm I

$$\text{tags} = 62,5 \text{ dB(A)}$$

$$\text{nachts} = 54,0 \text{ dB(A)}$$

Emissionspegel L_m, E

$$L_{m, E} = L_m (25) + D_v$$

$$D_v = \text{Korrektur für Höchstgeschwindigkeit}$$

$$50 \text{ km/h} = -5 \text{ dB(A)}$$

sonstige Korrekturwerte sind ohne Einfluss

$$L_{m, E} = 57,5 \text{ dB(A) tags}$$

$$= 49,0 \text{ dB(A) nachts}$$

Mittlungspegel L_m

$$L_m = L_{m, E} + D_s + D_{BM} + D_B$$

$$D_s = \text{Pegeländerung durch abweichenden Abstand}$$

$$D_{BM} = \text{Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß} = -1$$

$$D_B = \text{Pegeländerung durch bauliche Maßnahmen oder topographische Gegebenheiten} = 0$$

Bebauung entlang der L 506, Abstand ca. 5 -15 m

$$D_s = + 8,5 \text{ dB(A)}$$

$$L_m \text{ tags} = 65,5 \text{ dB(A)}$$

$$L_m \text{ nachts} = 57,0 \text{ dB(A)}$$

Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt somit:

$$65,5 \text{ dB(A)}$$

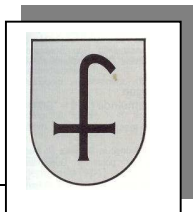
$$+ 3 \text{ dB(A)} (\text{Zuschlag nach DIN 4109, Abs. 5.5.2})$$

$$- 2 \text{ dB(A)} (\text{Korrektur für Wohngebäude mit üblichen}$$

$$\text{Raummaßen nach DIN 4109, Abs. 5.2})$$

$$\underline{\hspace{1cm}} 66,5 \text{ dB(A)}$$

¹⁾ Berechnung entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)



Nach DIN 4109, Tab. 8, ergibt sich daraus als Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Lärmpegelbereich IV für die Bebauung an der L 515.

Der Straßenlärm liegt damit geringfügig höher als der zulässige Wert für Gewerbegebiete. Aus diesem Grund sind die Schutzmaßnahmen entlang der L 515 erforderlich.

6.0 Grünordnung

Aufgrund seiner exponierten Lage ist das Plangebiet mit Bäumen und Sträuchern abgepflanzt. Auf diese Weise ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden worden. Die vorhandenen Böschungsflächen innerhalb des Plangebietes wurden erhalten. Damit tragen diese Flächen ebenso zur Durchgrünung des Plangebietes bei wie die Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen.

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen für den Ausgleich von Beeinträchtigungen aufgenommen:

6.1 Festsetzungen für private Grundstücke

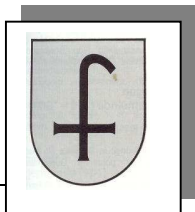
Der Versiegelungsgrad der Grundstücke darf 80 % nicht überschreiten. Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Nr. 1.4.1). Je 1000 m² ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe 1.4.4). Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen (siehe Nr. 1.4.1). Auf den privaten Stellplätzen ist je 5 Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Nr. 1.4.3).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Randbereiche sind an den gekennzeichneten Stellen mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen (Pflanzabstand mind. 1,5 x 1,0 m). Da die Bepflanzung auch zur Eingrünung des Gewerbegebietes dient, sollte sie ausreichend dicht und mit immergrünen Gehölzen durchsetzt sein. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist zu vermeiden.

An den gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume der Qualität STU (Stammumfang) 14 - 16 cm m. B. (mit Ballen) anzupflanzen. Die Größe der Pflanzflächen muss mindestens 2 x 2 m betragen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Arten sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen.

Neupflanzungen müssen in den ersten 2-4 Jahren intensiv gepflegt werden. Insbesondere muss der Wildkrautwuchs durch Ausmähen oder Hacken kurz gehalten werden. Später kann alle 5 -10 Jahre ein Pflegehieb abschnittsweise erfolgen.



Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung

Die Bäume und Sträucher sind als standortgerechte Vegetation zu schützen und als Maßnahme zum Arten- und Biotopschutz sowie zur Einbindung der Gewerbeflächen dauerhaft zu erhalten.

Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzungsmaßnahmen sollten spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung erfolgen.

6.2. Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung

Die Bäume und Sträucher sind als standortgerechte Vegetation zu schützen und als Maßnahme zum Arten- und Biotopschutz sowie zur Biotopvernetzung dauerhaft zu erhalten.

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

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Mulde zur Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auszubilden. Die Randbereiche der Mulde sollten – unter Berücksichtigung des notwendigen Retentionsvolumens – möglichst naturnah gestaltet sein (ungleichmäßige Randbereiche, unterschiedliche Gewässertiefen). Die Mulde ist im Westen mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv (2- malige Mahd) zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren.

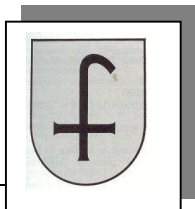
Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzungsmaßnahmen sollten spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten erfolgen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz der Naturfaktoren

Generell sollte auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden verzichtet werden (siehe Nr. 9).

Die Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bauvorhaben sind zu beachten (siehe Nr. 2).
Zum Schutz des Grundwassers sind Metalldächer (erhöhter Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss) zu vermeiden (siehe Nr. 8).



7.0 Planstatistik

Geltungsbereich: **6,26 ha (100,00 %)**

Davon :

Öffentliche Straßen: 0,62 ha (9,90 %)

Bauflächen: 5,35 ha (85,46 %)

davon Gewerbe: 2,31 ha (43,18%)

davon Sondergebiet: 3,04 ha (56,82%)

Öffentliche Grünflächen: 0,29 ha (4,64 %)