

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, nachdem das Gelände vom südwestlichen Grundstücksgrenzen für seinen Betrieb genutzt werden soll.

2. Erschließung

Das Baugebiet ist in dem Gewerbestraße erschlossen.

3. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfasst rd. 7,55 ha, die Erweiterungsfläche rd. 0,67 ha.

4. Flächennutzungsplan

Das Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg enthält und entspricht der Nutzung.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen für eine evtl. spätere Erweiterung.

6. Kosten der Erschließung

Erschließungskosten fallen in vorliegendem Falle nicht an.

7. Umweltverträglichkeit und gründerische Belange

7.1 **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes**

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes "An der Geisennühle", Stadt Otterberg, Kreis Kaiserslautern, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfG) Rheinland-Pfalz sowie das Baugesetzbuch (BauGB). Das Landespflegegesetz spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in Siedlungsbereichen in erforderlichen Umfang und in Zuordnung zu Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5, 17 LPfG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung: In Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB vom 01.07.87 sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten: Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtungen sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung (in der Regel 10 bis 30 Jahre danach) keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mehr zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsrecht wiederhergestellt ist.

7.2 Bestand und kurze Beschreibung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet "An der Geisennühle" liegt unmittelbar am südwestlichen Ortsausgang von Otterberg. Nach Osten schließen sich Ackerflächen, nach Westen baumbestandene Hangflächen an. Nach Südwesten, dem Talraum folgend, liegen Weiden und Viehkoppeln. Das Gewerbegebiet wird eingeprengt von Otterbach im Osten und dem Grabenlauf des Mühlbaches im Westen. Schutzwürdige Biotope oder sonstige Schutzflächen liegen nicht in unmittelbaren Planungsräumen.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen, aber räumlich zu den Baugrundstücksgrenzen, liegen zwei Gehölzstreifen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Gelände mit deutlich erhöhter Grundbelastung durch schon bestehende Gewerbebetriebe.

7.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme

In Rahmen der geplanten Erweiterung kommt es zu folgenden Eingriffen:

- Eingriff ins Landschaftsbild durch Erweiterung der Bebauung im Talraum
- Verlust einer Sukzessionsfläche
- Erhöhung der Gefahr des Schadstoffeintrages in Gewässer durch Niederschlagsabfluss aus Gewerbeflächen

Die beanspruchten Flächen sind durch die bestehenden Gewerbebetriebe stark beeinträchtigt. Bodenareale, die versiegelt werden, bestehen aus Auffüllungen mit Baumstumpf und Ziegelbruch und werden bereits als Lagerfläche für Baustoffe und Altkaros genutzt.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist durch den direkten Anschluß an die bestehende Bebauung gemildert.

Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erlauben in Verbindung mit dem Erhaltungsbefehl für die Gehölzstreifen die Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Eingriffe in die ökologische Funktionalität des Planungsraumes sind marginal und werden durch die Pflanz- und Erhaltungsgebote, in die auch freie Sukzessionsflächen eingebunden sind, kompensiert. Eine detaillierte ökologische Bilanzierung kann unter den momentanen Gegebenheiten nicht erstellt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

a) Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

b) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (sarkabeseitigen) Baugrenzen sind nur Eintriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, zugelassen.

c) Im Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf max. 80m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

1.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe richtet sich nach der Nutzung. Als Geschöböhe werden 3 m festgelegt.

1.4 Stellplätze und Garagen

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Grundstücksnutzung erforderlich sind.
- b) Statt der Stellplätze nach Ziffer 1.4 a dieser Festsetzungen können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum hergestellt wird.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Brdgeschöböhe darf max. 50 cm über dem derzeitigen (bestehenden) Gelände liegen.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 178 BauGB) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorgesehen:

- Pflanzgebote
- a) in der Südwestgrenze des Geltungsbereiches und
- b) im Westteil des stillgelegten Bahndammes

Zu wählende Arten:

- a) Salweide Salix caprea
- Silberweide Salix alba
- Schneeball Viburnum opulus
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea

a) auf einer Fläche von ca. 150 m² sind die Gehölze mit 1 Gewächs/m, entsprechend 150 Pflanzen der angegebenen Artenzusammensetzung zu pflanzen. Verwendet werden leichte Heister, Zrv., o.B.

ad b) Die Dammböschung bzw. die Böschung des Otterbaches soll mit folgenden Baumarten bepflanzt werden:

- Kirsche Prunus avium
- Traubeneiche Quercus petraea
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Feidahnorn Acer campestre

Die Bäume sind außerhalb des Schotterkörpers des Bahndammes einzupflanzen. Pflanzabstand sollte zwischen 5 - 8 m betragen, entsprechend insgesamt ca. 40 Gewächse. Zu verwenden sind Heister, Zrv., m.3, für Gewächse 1. Ordnung, bei Sträuchern Zrv., o.B.

2.1 Dachformen

Die Dachform ist freigestellt.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung ist freigestellt. Flachdächer sind weitestgehend zu vermeiden.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgärten) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungshöhe darf max. 2,00 m betragen.

2.5 Immissionschutz

Für schützenswerte Räume wie Büro und Wohnräume zu der L 387 sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen.

Ziele der Maßnahme sind:

- Eingrünung des Gewerbegebietes
- Sicherung gut entwickelter und für den Planungsräum positiv bewertbarer Geböbflächen
- Bereitstellung von Sukzessionsflächen als Ersatz für den Verlust einer vergleichbaren Pflanzengesellschaft
- Beitrag zur Verbesserung der Wasserqualität durch Entfernen von Nährstoffquellen im Einzugsbereich eines Fließgewässers

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschöbe
Grundflächenzahl	Geschöbflächenzahl
Bauweise	

GE Gewerbegebiet

III zulässiges Höchstmaß der Vollgeschöbe

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschöbflächenzahl

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

o offene Bauweise

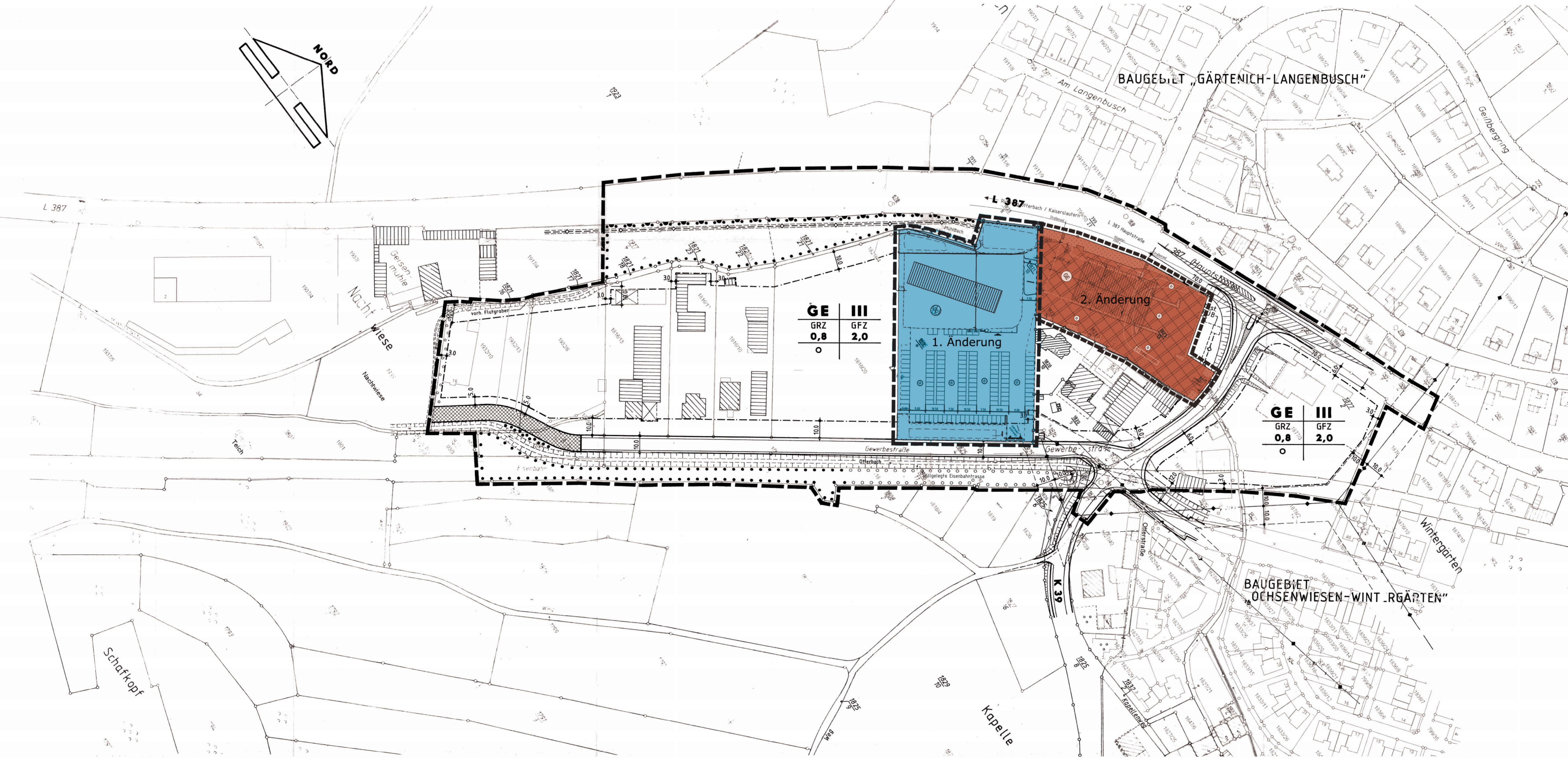
o offene Bauweise

o offene Bauweise

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. Nr. 11 vom 15.10.2015 S. 283)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2015 (BGBl. I S. 1217)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1943)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass Rhd.-Pf.), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 316)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 01 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbodenschutzgesetz (LBoDSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. 2005, S. 302) zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4.04.2016 (BGBl. I S. 569)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- DIN 45 691 Geräuschkontingenterierung in der Bauleitplanung Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503)16. BImSchV
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen Ausgabe August 1987 Ländervereinigung Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06.11.2003

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:1000



STADT OTTERBERG

BEBAUUNGSPLAN

„AN DER GEISENMÜHLE“

1. ERWEITERUNG“

3. ÄNDERUNG

M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB
- 3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom: bis:
- 4. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:
- 5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom: bis:
- 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
- 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom: bis:
- 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen
- 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Otterberg als Satzung beschlossen.
- 13. Ausfertigungsvermerk: Otterberg, den
- 14. Öffentliche Bekanntmachung: Otterberg, den

Stadtbürgermeister Martin Müller

Stadtbürgermeister Martin Müller

Stadtbürgermeister Martin Müller

MASSTAB: 1:1000 DATUM: 15.03.2017

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO JOSEF EIMER
Hauptstraße 26, 67687 Otterberg
Telefon: 06301 / 2085
Telefax: 06301 / 1479