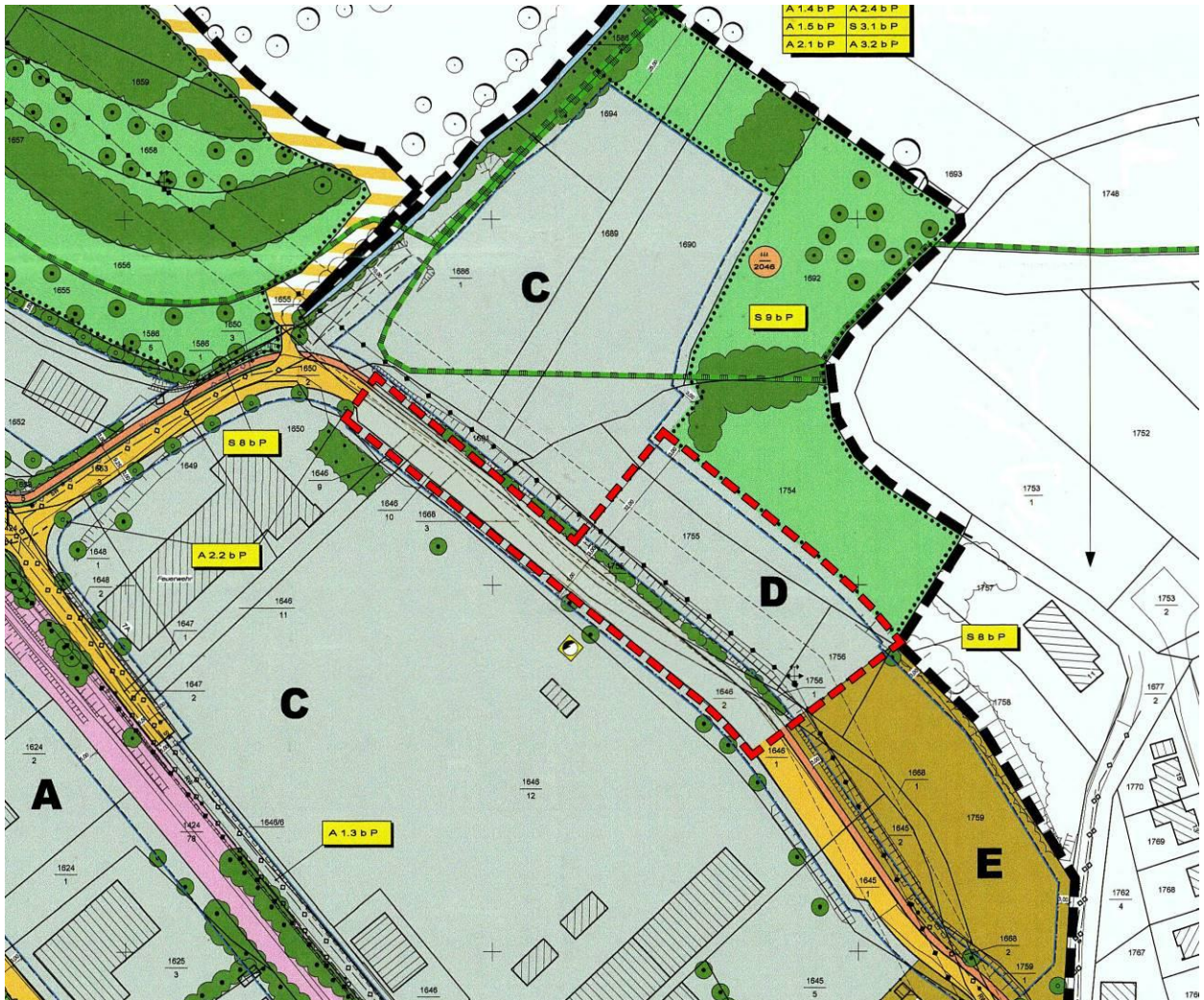


# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl - Neufassung, 2. Vereinfachte Teiländerung nach § 13 BauGB" Ortsgemeinde Altenglan



## Verbandsgemeinde Kusel – Altenglan Textliche Festsetzungen

Stand: Oktober 2024

**Auftraggeber:**

Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan  
Marktplatz 1  
66869 Kusel

**Bearbeiter:**

iSA Ingenieure  
Hauptstr. 44  
67716 Heltersberg  
Telefon: 06333 – 27598-0  
Fax: 06333 – 27598-99

.....  
Günter Jochum  
Dipl.-Ing. der Raum- und Umweltplanung  
(Projektleitung)

gezeichnet  
Sven Maske  
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Heltersberg, im Oktober 2024

## Inhaltsverzeichnis

1. Bauplanerische Festsetzungen .....	5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO) .....	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
1.2.1 Mischgebiet .....	5
1.2.2 Gewerbe- und Industriegebiet – Bereich A und B .....	5
1.2.3 Gewerbe- und Industriegebiet – Bereich C und D .....	6
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	6
1.3.1 Mischgebiet .....	6
1.3.2 Gewerbe- und Industriegebiet .....	6
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	6
1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
1.5.1 Mischgebiet .....	6
1.5.2 Gewerbe- und Industriegebiet .....	6
1.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	7
1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	7
1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	7
1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	7
1.10 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	7
1.11 Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	7
1.12 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) ..	7
1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) .....	8
1.14 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	8
1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	8
1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	8
1.17 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	8
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
2.1 Dachformen .....	8
2.2 Dachneigungen .....	8
2.3 Dachaufbauten .....	9
2.4 Fassadengestaltung .....	9
2.5 Gestaltung der Vorgärten und unbebauten Flächen .....	9
2.6 Einfriedungen im Gewerbe- und Industriegebiet .....	9
2.7 Einfriedungen entlang der Bahnanlagen .....	9
3. Empfehlungen und Hinweise .....	9
3.1 Regenwasserbehandlung .....	9
3.2 Dränage Wasser .....	10
3.3 Erdaushub .....	10

3.4 Kraftstofffernleitung.....	10
3.5 Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG.....	10
3.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl).....	10
3.7 Niederbringung von Erdwärmesonden.....	10
3.8 Oberirdisches Gewässer III. Ordnung (Baumbach).....	11
3.9 Steinbruch Bedesbach.....	11
3.10 Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers.....	11
3.11 Lärmschutz.....	11
3.12 Fassadenbegrünung.....	11
3.13 Archäologische Denkmalpflege.....	11
3.14 Boden und Baugrund.....	12



# 1. Bauplanerische Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8) zulässig.

- Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet werden die Nutzungen lt. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind die in 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen.

- Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind die Nutzungen lt. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen

- Gewerbegebiet (Bereich B) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet Bereich B sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen

- Industriegebiet (Bereich A) (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet Bereich A sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die First- und Traufhöhe (Mischgebiet) bzw. Höhe der baulichen Anlage (Gewerbe- und Industriegebiet) festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls als zulässige Höchstgrenze in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe im Plan festgesetzt.

### 1.2.1 Mischgebiet

Die max. First- und Traufhöhe wird von Oberkante Erdgeschoss bezogen. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, wobei die OKF EG max. 0,5 m über OK Straßenniveau liegt.

#### Höchstgrenzen

Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
Max. Firsthöhe:	10,0 m
Max. Traufhöhe:	7,0 m

### 1.2.2 Gewerbe- und Industriegebiet – Bereich A und B

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, gemessen ab OK Straßenniveau. Die max. Gebäudehöhe ist für Nebenanlagen o.ä. wie z.B. Schornsteine, Silos usw. nicht bindend. Ausnahmen für Sonderanlagen sind im Industriegebiet in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

#### Höchstgrenzen

Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	1,2
Max. Gebäudehöhe:	9,0 m

### 1.2.3 Gewerbe- und Industriegebiet – Bereich C und D

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, gemessen ab OK profiliertes Gelände in Höhe der Gebäudemitte. Die max. Gebäudehöhe ist für Nebenanlagen o.ä. wie z.B. Schornsteine, Silos usw. nicht bindend. Ausnahmen für Sonderanlagen sind im Industriegebiet in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

#### Höchstgrenzen

Vollgeschosse:	III
Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	2,4
Max. Gebäudehöhe:	12,0 m

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.3.1 Mischgebiet

Im Bebauungsplan ist für das Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 1 BauNVO).

#### 1.3.2 Gewerbe- und Industriegebiet

Für das Gewerbe- und Industriegebiet ist lt. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. In der besonderen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude mit max. 100 m Länge zugelassen.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahme siehe Nr. 1.5.

### 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 1.5.1 Mischgebiet

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen.

#### 1.5.2 Gewerbe- und Industriegebiet

Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig. Für die Beschäftigten sind je Arbeitsplatz 0,7 Stellplätze auf dem Betriebsgelände nachzuweisen. Für Besucher sind entsprechend der Nutzung gem. LBauO ausreichend Stellplätze vorzuhalten.

### **1.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet sind je Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

### **1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder an der B 420 sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung über 0,80 m, gemessen über der angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht nicht beeinträchtigen, zulässig. Entlang der B 420 ist die absolute Bauverbotszone gem. § 9 FStrG mit 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahn der B 420 festgelegt. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßenverkehrsamtes Kaiserslautern verlegt werden. Auch Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen.

### **1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßen und Wege werden lt. Plan erstellt.

### **1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität werden lt. Plan angeordnet.

### **1.10 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in Rohrleitungen und das nicht belastete Regenwasser in naturnahen, offenen Systemen zur Versickerung und Verdunstung zwischengespeichert bzw. großflächig über die belebte Bodenzone zum Vorfluter „Glan“ oder zum befestigten Graben oder über den vorhandenen Vorfluter „Baumbach“ und dessen Gewässerverrohrung zum Vorfluter „Glan“ geleitet wird.

### **1.11 Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen werden lt. Plan angeordnet.

### **1.12 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die Wasserflächen und die Flächen für den Hochwasserschutz werden lt. Plan angeordnet. Die Bereiche des Überschwemmungsgebietes, die außerhalb der Verkehrs- und überbaubaren Grundstücksflächen liegen, dürfen nicht bebaut bzw. aufgefüllt werden.

### **1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Die Gewerbe- und Industrieflächen (Bereiche A und B) werden hochwassersicher ausgebaut. Die Niveauunterschiede werden durch Abböschungen hergestellt und sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Zur Verbesserung des Hochwasserabflusses sind Abgrabungen im geplanten Brückenbereich über den Glan vorgesehen.

### **1.14 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Regenwasserkanalisation, Schmutzwasserkanalisation sowie die Versorgungsleitung der des Zweckverbands Wasserversorgung „Westpfalz“ mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern. Jegliche Bebauung innerhalb des beidseitigen 2 Meter-Schutzstreifens ist unzulässig.

### **1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Bereich der Gewerbegebietsfläche in der Nähe der B 420 sind die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume der Gebäude entsprechend den Lärmpegelgrenzwerten nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

### **1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind nicht vorgesehen.

### **1.17 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Bahnanlage mit entsprechender Darstellung nach Nr. 5.2.1 der Anlage zur PlanzV '90 in den Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Entlang dem Grenzbereich der Bahnanlage dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlagen (ins esondere Bahndamm, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten. Des Weiteren werden bergrechtlich festgestellte Betriebsplanflächen der Basalt AG Südwestdeutsche Hartsteinwerke sowie Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts in den Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Dachformen**

**2.1.1** Im Mischgebiet sind nur Sattel- und Walmdächer erlaubt. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m<sup>2</sup> sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

**2.1.2** Im Gewerbe- und Industriegebiet sind als Dachform Flachdächer, Sattel-, Zelt- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

### **2.2 Dachneigungen**

**2.2.1** Im Mischgebiet sind die Dachneigungen zwischen 22° und 45 ° auszuführen.



**2.2.2** Im Gewerbe- und Industriegebiet sind die Dachneigungen zwischen 0° und 45 ° auszuführen.

## **2.3 Dachaufbauten**

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben sollen nicht breiter sein als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

## **2.4 Fassadengestaltung**

**2.4.1** Im Mischgebiet sind bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände ausschließlich abgetönte Farben zu verwenden.

**2.4.2** Im Gewerbe- und Industriegebiet sind unverputzte Mauerwerkswände nicht gestattet. Holzhäuser sind zulässig. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz, Metall, Kunststoff oder Naturstein hergestellt sind, sind mit einem hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Für die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich abgetönte Farben zu verwenden.

## **2.5 Gestaltung der Vorgärten und unbebauten Flächen**

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der für den Verkehr benötigten Flächen (Zufahrten, Stellflächen u.ä.) landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

## **2.6 Einfriedungen im Gewerbe- und Industriegebiet**

Einfriedungen sind bis max. 1,8 m als offene Zäune und/oder Hecken einschl. eines max. 30 cm hohen massiven Sockels zulässig. Die Höhe wird jeweils ab Gelände bzw. angrenzender Verkehrsfläche gemessen.

## **2.7 Einfriedungen entlang der Bahnanlagen**

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

# **3. Empfehlungen und Hinweise**

## **3.1 Regenwasserbehandlung**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen ist in zentralen oder dezentralen Zisternen oder abflusslosen Mulden zwischenzuspeichern und/oder breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, großflächig Richtung Vorfluter „Glan“ oder „Baumbach“ bzw. zu dessen Bachverrohrung mit Zuleitung zum Vorfluter „Glan“ oder über den vorhandenen Graben entlang der Ringschließung abzuleiten. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume auf den Grundstücken soll ca. 30 - 50 l je m<sup>2</sup> zu entsorgender Dachfläche betragen. Die Ortsgemeinde wird in den Kaufverträgen die Herstellungspflicht von Zisternen und Stauräumen auf den Baugrundstücken festschreiben. Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Bankette, Seitenstreifen und Böschungen großflächig über die belebte Bodenzone zum Vorfluter abgeleitet.

### **3.2 Dränage Wasser**

Eine Ableitung von Dränage Wasser in ein Gewässer oder das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung, eine Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne o.ä. auszubilden.

### **3.3 Erdaushub**

Die Aushubmassen der Baugruben sind, soweit möglich, zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Misch-, Gewerbe- und Industriegebietes zu verwenden.

### **3.4 Kraftstoffernleitung**

Die im Plan dargestellte Kraftstoffernleitung ist stillgelegt. Baumaßnahmen im Bereich der Leitung sind vorab mit dem Bundesvermögensamt Kaiserslautern bzw. dem Staatsbauamt Landau abzustimmen.

### **3.5 Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG**

Die Errichtung und/oder Erweiterung baulicher Anlagen im Nahbereich der Elektrofreileitung bedarf, bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände zur Elektrofreileitung, der Zustimmung durch die Pfalzwerke Aktiengesellschaft. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und 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.

### **3.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)**

Die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VAwS) vom 01.02.1996, i.V.m. der ersten Änderung der Anlagenverordnung vom 09.06.2000, der ersten Euro Anpassungs-VO RP vom 28.08.2001 und der Änderung vom 21.07.2003, zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken sind zu beachten. Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, anzuzeigen. Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAwS sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

### **3.7 Niederbringung von Erdwärmesonden**

Gemäß der §§ 2, 7, 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf. Für die Antragstellung auf Erteilung einer solchen Erlaubnis sind folgende Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde, einzureichen:

- Formloses Antragsschreiben mit Erläuterung der Maßnahme
- Technische Daten der Wärmepumpe und der Erdsonde
- Funktionsschema
- Technisches Datenblatt des Kältemittels und Sicherheitsdatenblatt
- Lageplan mit Darstellung der Bohrpunkte und Lage zum Wohngebäude

### **3.8 Oberirdisches Gewässer III. Ordnung (Baumbach)**

Durch das geplante Baugebiet fließt der Baumbach, ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) dürfen im 10m-Schutzbereich dieses Gewässers (bemessen von der Uferlinie aus) keine Anlagen (bspw. Geräteschuppen, Einzäunungen, Auffüllungen, ...) ohne eine vorherige wasserrechtliche Genehmigung errichtet werden. Dies gilt auch für Anlagen die baurechtlich genehmigungsfrei sind.

### **3.9 Steinbruch Bedesbach**

Sowohl im Regionalen Raumordnungsplan als auch im Flächennutzungsplan ist der Steinbruch Bedesbach als Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Der Abbau von Hartstein ist z. Zt. eingestellt aber nicht für alle Zeit ausgeschlossen. Bei einer Wiederaufnahme des Hartsteinabbaus und bei den jährlichen Sprengungen zur Aufrechterhaltung der Betriebsgenehmigung kann es insbesondere bei ungünstigen Wetterlagen zu Immissionen kommen.

### **3.10 Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers**

Sollte das anfallende Niederschlagswasser, entgegen Punkt 1.9 der textlichen Festsetzungen, direkt in den vorhandenen Vorfluter „Glan“ oder „Baumbach“ eingeleitet werden, so kann dies nur unter der zwingenden Voraussetzung einer wasserrechtlichen Zulassung in Form einer Erlaubnis erfolgen. Die Antragstellung erfolgt bei der Unteren Wasserbehörde unter Vorlage folgender Unterlagen (4-fach):

- Erläuterungsbericht (formlos)
- Lageplan M 1:1000
- Detailplan mit Darstellung der zu entwässernden Flächen (Entwässerungsplan)
- Detailplan der Einleitestelle

### **3.11 Lärmschutz**

Da durch die verkehrliche Nutzung der Kreisstraße und Bahnanlage keine Konflikte mit der geplanten Nutzung als Industriegebiet zu erwarten sind, wird auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens verzichtet, zumal diese Fläche schon seit 1972 als Industriegebiet ausgewiesen ist.

### **3.12 Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

### **3.13 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 – 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten an-

zuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Die o.g. Auflagen entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit deren Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

### **3.14 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.