





## Teil B

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 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 (insbesondere 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 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)**

### **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 gegeneinanderversetzte 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 Ringerschließung 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 Dränagewasser

Eine Ableitung von Dränagewasser 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 einzuhalten der Sicherheitsabstände zur Elektrofreileitung, der Zustimmung durch die Pfalzwerke Aktiengesellschaft.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Versorgungsleitungen (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 anzuzeigen.

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/Bauherren 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.



## 4. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB) und sonstige landespflegerische Maßnahmen

### 4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1.1** Die nicht mehr benötigten Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes sowie die Fahrbahnflächen im Bereich der L 367 sind zu entsiegeln und zu Vegetationsflächen gemäß der entsprechenden Festsetzungen zu entwickeln. Die nicht mehr benötigte Fahrbahnfläche der ehemaligen K 55 nördlich der Bahntrasse ist zu mindestens 50 % zu entsiegeln und als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **A 1.3 Ö, P** bezeichnete Maßnahme stellt infolge der Entsiegelung eine Teilkompensation der Neuversiegelung durch die privaten Grundstücke dar.

- 4.1.2** Innerhalb des Bebauungsplanes ist das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen o.ä.) auf den privaten Grundstücken durch Versickerungsmulden oder durch bauliche oder technische Maßnahmen zurückzuhalten und zu versickern. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten. Diese mit **A 1.5 P** bezeichnete Maßnahme stellt eine Teilkompensation der Neuversiegelung durch die privaten Grundstücke dar.

- 4.1.3** Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen der Parzellen 1618, 1919/1 und 1619/2 nordwestlich des geplanten Industriegebietes sind zu extensiv genutzten Wiesen umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des Wirtschaftsweges sind Obstbaum-Hochstämme unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen gemäß Pflandarstellung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste E** zu entnehmen.

Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch eine zweimalige Mahd pro Jahr im Juni und August.

Diese mit **A 1.6 P / A 5 P** bezeichnete Maßnahme dient durch die Umwandlung intensiv genutzter Wiese und Acker zu extensiv genutzter Wiesenfläche einer Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes als Teilkompensation für die Neuversiegelung auf privaten Grundstücken sowie zur Wiederherstellung artenreicher Wiesengesellschaften.

- 4.1.4** Der im Nordwesten des Geltungsbereichs verlaufende Graben (Baumbach) ist durch eine naturnahe Profilierung des Gewässerbettes sowie die Ausbildung von jeweils 5,0 m breiten Ufersäumen ökologisch aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten.

Die Entwicklung der Ufersäume zu standortgerechten Hochstaudenfluren erfolgt durch freie Sukzession. In diesem Streifen sind gemäß der Pflandarstellung standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A** zu entnehmen.

Diese mit **A 1.7 Ö** bezeichnete Maßnahme trägt durch das erhöhte Wasserrückhaltevermögen zu einer Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes als Teilkompensation für die Neuversiegelung bei.



- 4.1.5** Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen, Parzellen 1580/2, 1581/1, 1582, 1583, 1584/1 nordwestlich des Glanufers sind zu einer extensiv genutzten Feucht- bzw. Nasswiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Zu diesem Zweck ist das Gelände insbesondere im Bereich der Uferböschungen tiefer zu legen und es sind flache Geländemulden auszubilden.
- Entlang des Glans ist ein mindestens 5,0 m breiter Ufersaum als Hochstaudenflur durch Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr Mitte Juni und im August / September zu pflegen.
- Diese mit **A 1.8 Ö / A 7 Ö** bezeichnete Maßnahme trägt durch die Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen zu einer Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes als Teilkompensation für die Neuversiegelung bei. Gleichzeitig wird das Wasserrückhaltevermögen durch die Geländemodellierungen zur Wiederherstellung von Überschwemmungsfläche erhöht.
- 4.1.6** Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen nördlich des Glanufers (Parzellen 1572/1, 1573/1, 1574 bis 1578) ist zu einer extensiv genutzten Feuchtwiese umzuwandeln und dauerhaft durch eine zweimalige Mahd pro Jahr im Juni und August / September zu erhalten.
- Entlang des Glans ist ein 10 m breiter Streifen oberhalb des Ufers tiefer zu legen und durch Sukzession der Entwicklung eines standortgerechten Hochstaudensaumes zu überlassen. Ggfs. entfallender Gehölzbestand ist durch Neupflanzungen gem. **Gehölzvorschlagsliste A** zu ersetzen.
- Diese mit **A 1.9 Ö / A 7 Ö** bezeichnete Maßnahme trägt durch die Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen zu einer Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes als Teilkompensation für die Neuversiegelung bei. Gleichzeitig wird das Wasserrückhaltevermögen durch die Geländemodellierungen zur Wiederherstellung von Überschwemmungsfläche erhöht.
- 4.1.7** Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche südlich des Glanufers (Teilfläche der Parzelle 266/2) ist zu einer Feuchtbrache umzuwandeln.
- Die vorhandene nitrophile Hochstaudenflur ist in den ersten 3 bis 5 Jahren zweimal jährlich im Juni und Ende September zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Im Anschluss daran ist die Fläche von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- Ein 10 m breiter Streifen entlang des Glans ist oberhalb des Ufers tiefer zu legen. Ggfs. entfallender Gehölzbestand ist durch Neupflanzungen gemäß **Gehölzvorschlagsliste A** zu ersetzen.
- Entlang der Baugrenze sind mindestens zweireihige standortheimische Strauchgruppen und in einem Abstand von 12 m jeweils ein Laubbaum anzupflanzen gem. o.g. Gehölzliste zu pflanzen.
- Diese mit **A 1.10 Ö / A 7 Ö** bezeichnete Maßnahme trägt durch die Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen zu einer Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes als Teilkompensation für die Neuversiegelung bei. Gleichzeitig wird das Wasserrückhaltevermögen durch die Geländemodellierungen zur Wiederherstellung von Überschwemmungsfläche erhöht.



- 4.1.8** Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche entlang der Bundesstraße B 420 ist zu einem extensiv genutzten Wiesenstreifen durch einmaliges Mulchen Mitte Juni zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes sind gemäß Plandarstellung standortheimische Laubbaumgruppen sowie mindestens zweireihige Strauchhecken entlang der Baugrenze zu ergänzen. Hierbei ist alle 12 m ein Laubbaum vorzusehen.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste B** zu entnehmen.

Diese mit **A 1.11 Ö** bezeichnete Maßnahme trägt durch die Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen zu einer Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes als Teilkompensation für die Neuversiegelung bei.

- 4.1.9** Das vorhandene Brückenbauwerk über den Glan ist einschließlich aller Bauteile zu entfernen. Die beanspruchten Uferabschnitte sind zu renaturieren und gemäß der übrigen Festsetzungen als Vegetationsflächen zu entwickeln.

Diese mit **A 6.2 Ö** bezeichnete Maßnahme trägt durch die Entfernung des Bauwerks im Bereich des Gewässers zur Wiederherstellung natürlicher Uferabschnitte bei.

## **4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **Private Grünflächen**

- 4.2.1** Auf Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Diese mit **A 1.4 P** bezeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung auf privaten Flächen.

- 4.2.2** Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Gewerbe- und Industriegebietes sowie des Mischgebietes sind gärtnerisch anzulegen und unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten, der vorhandenen ober- und unterirdischen Leitungen sowie des vorhandenen Gehölzbestandes zu mindestens 50% bei dem Gewerbe- und Industriegebietes und zu mindestens 20 % bei dem Mischgebiet mit standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, dabei ist je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Laubbaum vorzusehen. Diese Bepflanzungen sind schwerpunktmäßig im Übergangsbereich zu der freien Landschaft bzw. zu dem öffentlichen Verkehrsraum vorzunehmen.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste B** zu entnehmen.

Diese mit **A 2.1 P / A 3.2 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand.

- 4.2.3** Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Je 3,0 m ist eine Kletterpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste D** zu entnehmen.

Diese mit **A 2.4 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden.



## Straßenbegrünung

- 4.2.4** Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sowie des Wirtschaftsweges sind unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen standortheimische Laubbäume, Sträucher sowie Bodendecker gemäß Plandarstellung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste C** zu entnehmen.

Für Bäume ist eine Pflanzinsel von mindestens 2,0 x 2,0 m vorzusehen.

Diese mit **A 2.2 Ö, P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung und Gliederung des Verkehrsraumes.

- 4.2.5** Die Stützmauer entlang der B 420 ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß **Gehölzliste D** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **A 2.5 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung der Betonmauer.

## Stellplätze

- 4.2.6** Je angefangener fünf ebenerdiger Stellplätze ist eine Pflanzinsel von mindestens 4 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche anzulegen und mit bodendeckenden Sträuchern, Strauchgruppen sowie einem standortheimischen Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste C** zu entnehmen.

Diese mit **A 2.3 Ö/P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung von Parkflächen.

## Öffentliche Grünfläche

- 4.2.7** Auf der Wiesenfläche an der nordwestlichen Gebietsgrenze sind Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer, robuster Sorten in Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Obstbaum gemäß der **Gehölzliste E** zu pflanzen.

Diese mit **A 4 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Obstbaumbestand.

## Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die Laubbäume entlang der Verkehrswege und auf den privaten Grundstücken sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand großkroniger Bäume entlang der Straßen beträgt 12 bis 15 m.

Die übrigen Laubbäume sind als Heister von mindestens 150 - 200 cm zu pflanzen.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m zu pflanzen.

Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 qm zu pflanzen.

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Straßen vorzunehmen.



Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen 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 Ansprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz von Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

**4.3.1** Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen (**S 3.1 P**).

**4.3.2** Der Glan sowie seine Ufer sind während der Bauarbeiten für das Brückenbauwerk und den Geh- und Radweg durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen wie:

- eine möglichst weite Überspannung des Gewässers durch das Brückenbauwerk, um eine Inanspruchnahme der Uferbereiche zu vermeiden
- Beschränkung des Baufeldes auf das technisch unbedingt erforderliche Maß
- keine Einträge von Baumaterialien in das Gewässer
- keine Befestigungen im Sohlen- und Uferbereich des Gewässers
- Schutz der an das Baufeld angrenzenden Gehölze
- Verwendung ortstypischer, naturnaher Materialien für das Bauwerk

Diese mit **S 6.1 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Erhaltung des ökologisch wertvollen Lebensraumes.

**4.3.3** Die im nördlichen Geltungsbereich ausgewiesenen Grünflächen sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit in ihrer derzeitigen strukturreichen Ausprägung dauerhaft als Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität, Sukzessionsflächen, Obstwiesen, Gehölzstrukturen zu erhalten und von Bebauungen freizuhalten (**S 9 Ö,P**).

**4.3.4** Der im südlichen Geltungsbereich ausgewiesene Abschnitt des Glans ist aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit und seines Schutzstaus (Fläche nach § 28 LNatSchG ) zu erhalten und insbesondere während des Baubetriebs zu schützen.

#### **4.4 Sonstige Landespflegerische Maßnahmen**

**4.4.1** Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke) auszubilden (**M 1.2 P**) sofern keine Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. der Nutzung zu erwarten ist.



## 5. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

### 5.1 Allgemeines

#### 5.1.1 Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt nördlich der Ortslage von Altenglan und wird im Südwesten begrenzt durch die B 420 von Kusel nach Lauterecken, im Südosten durch die L 367 „Glanstraße“, L 368 „Welchweilerer Straße“ und durch die davon abgehende Gemeindestraße „Römerstraße“.

Mittig des östlichen Plangebietsbereiches verläuft der vorhandene Vorfluter „Baumbach“ in Richtung Plangebietsmitte. Der Glan und das Draisinengleis (stillgelegte Bahnlinie) gliedern das Gebiet in 3 Teilabschnitte. Die südöstlich des Plangebiets angrenzende Ortslage ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Flächenausdehnung des Plangebietes beträgt ca. 710 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 600 m in Ost-West-Richtung.

Das Gelände östlich des Draisinengleises steigt von der Plangebietsmitte nach Norden und Osten mit einer durchschnittlichen Neigung von 2,5% - 5%. Der tiefste Punkt liegt bei 199,0 m ü. NN (Querungsbereich Draisinengleis/Glanstraße), der höchste Punkt bei 250,0 m ü. NN (Nordrand).

Die mittlere Geländehöhe beträgt im Plangebiet westlich des Draisinengleises ca. 199 m.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung für die Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brühl“ und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

#### 5.1.2 Planerische Beschreibung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl – Neufassung“ fasst die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Brühl“, 2. Änderung, Teilbereich „Am Baumrech“ und den B-Plan „Im Brühl“ Änderungs- und Erweiterungsplanung in einem Geltungsbereich zusammen.

Wesentliche Bestandteile der Neufassung sind

- die Verlegung und der Ausbau der K 55 zwischen der „Industriestraße“ und der L 367, womit eine Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse erzielt wird,
- die Erschließung des Gewerbegebietes (Bereich C in Plangebietsmitte),
- Nachrichtliche Übernahme der bergrechtlich festgestellten Betriebsplanflächen der Basalt AG Südwestdeutsche Hartsteinwerke (nördlicher Plangebietsbereich),
- Umwidmung von ausgewiesenen Industrieflächen in Grünflächen (nördlicher Plangebietsbereich),
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der vorhandenen, im südlichen Plangebietsbereich liegenden Gewerbeflächen und
- Umgestaltung und Einbeziehen der Einmündungsbereiche K 55 - L 367 - L 368 in den Geltungsbereich.





### 5.1.3 Vorgeschichte der Planung mit Hinweisen auf vorausgegangene Untersuchungen und Verfahren

Die Planung des Gewerbe- und Industriegebietes wurde bereits Anfang der 90er Jahre aufgenommen. Die Fläche des alten Drahtwerkes an der B 420, die bereits seit mehreren Jahren eine unansehnliche Industriebrache im Ortseingangsbereich von Altenglan darstellte, konnte von der Ortsgemeinde Altenglan erworben werden. Das Drahtwerk ist mittlerweile abgerissen und die Ortsgemeinde Altenglan hat durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, über die Fläche des alten Drahtwerkes eine Nordtangente zwischen B 420 und K 55 zu schaffen.

Der Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Brühl - Neufassung“ wurde am 15. Februar 2006 vom Ortsgemeinderat Altenglan angenommen. Die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen vergrößert und attraktiver gestaltet werden, um Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, so dass die Umlegung der K 55 eine sinnvolle Verkehrsführung darstellt.

Vorgetragene Anregungen und Bedenken wurden in der Planung -soweit es möglich war- berücksichtigt.

### 5.1.4 Darstellung der unzureichenden Verkehrsverhältnisse mit ihren negativen Erscheinungsformen

Die Gewerbe- und Industrieflächen der Gemeinde Altenglan befinden sich nordöstlich der B 420 und sind bisher nur über die Ortsdurchfahrt B 423 und L 367 erreichbar. Ein wichtiger Faktor für die Akzeptanz von Gewerbe- und Industriebereichen ist die verkehrsmäßige Anbindung. Der gesamte Verkehr zu den Gewerbe- und Industrieflächen führt von der B 420 aus über die B 423 und L 367 durch die beengte Ortslage. Diese Verkehrssituation ist äußerst unbefriedigend. Ziel der vorangegangenen und aktuellen Planung ist es, durch eine optimierte Verkehrsführung die Ortslage von Schwerlast- und Individualverkehr zu entlasten, die Verkehrsverhältnisse umfassend zu verbessern und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

### 5.1.5 Raumordnerische Entwicklungsziele

Durch die Anlage der inneren Ortsumgehung als Nordtangente wird die Ortslage von Altenglan weitgehend entlastet. Die Verkehrsverhältnisse werden umfassend verbessert. Vorhandene und neue attraktive Gewerbe- und Industrieflächen können in Zukunft zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Region besser genutzt werden.

Ein weiterer Vorteil der vorliegenden Planung liegt im Lückenschluss des Radwegenetzes zwischen der B 420 und entlang der Draisinenstrecke.

### 5.1.6 Anforderungen an die straßenbauliche Infrastruktur

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brühl – Neufassung“ sind folgende wesentliche Verbesserungen zu erwarten:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung der Verkehrsabwicklung durch die Umlegung der K 55 mit Anbindung der L 367 und L 368, sowie den Anschluss an die Kreisverkehrsanlage und damit an die B 420
- Verkehrsverlagerung und Verkehrsberuhigung in der Ortslage von Altenglan
- Schließung einer Netzlücke im Rad- und Gehwegenetz
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Attraktivitätssteigerung der Industrie- und Gewerbeflächen
- Verringerung der durch den Bebauungsplan vorbereitende Eingriff in Natur und Landschaft durch Umwidmung von bereits ausgewiesener Industrieflächen in Grünflächen
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der vorhandenen, im südlichen Plangebietsbereich liegenden Gewerbeflächen



## 5.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brühl – Neufassung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 20,9 ha.

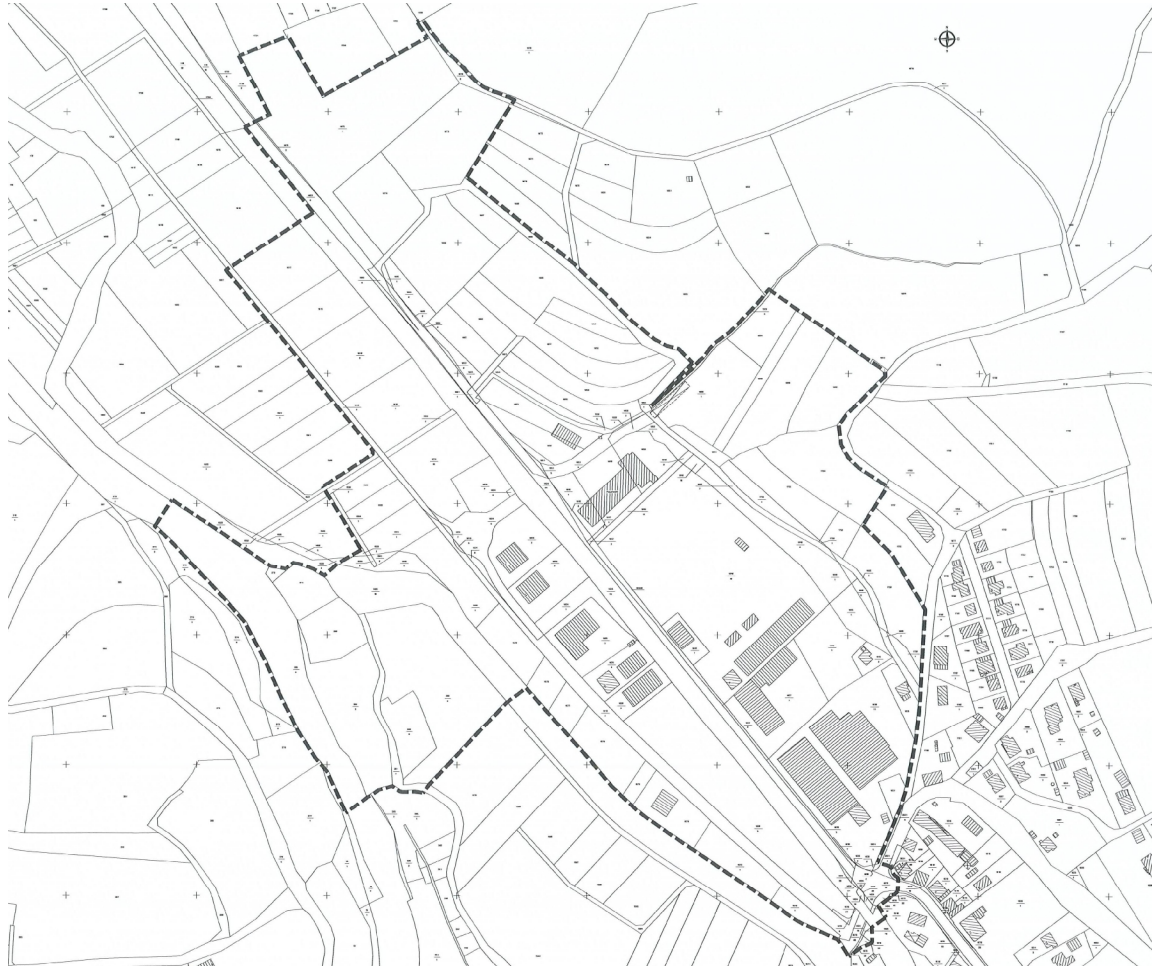


Abb. Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl - Neufassung“

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke

266/3, 266/4, 269, 271, 272, 1424/75, 1424/76, 1424/77, 1424/79, 1424/80, 1424/81, 1424/82, 1424/83, 1424/84, 1533/6, 1572/1, 1573/1, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580/1, 1580/2, 1580/3, 1581/1, 1581/2, 1582, 1583, 1584/1, 1584/2, 1586/5, 1586/6, 1586/1, 1613/4, 1613/7, 1617, 1618, 1619/1, 1619/2, 1624/1, 1624/2, 1624/3, 1624/5, 1624/6, 1624/7, 1624/8, 1624/9, 1624/10, 1625/3, 1625/4, 1629/3, 1629/4, 1629/5, 1630/5, 1630/6, 1630/7, 1630/8, 1630/9, 1630/11, 1631, 1635, 1637/1, 1637/2, 1645/1, 1645/2, 1645/3, 1645/5, 1646/1, 1646/2, 1646/6, 1646/7, 1646/9, 1646/10, 1646/11, 1646/12, 1647/1, 1647/2, 1648/1, 1648/2, 1649, 1650, 1650/2, 1650/3, 1651, 1652, 1653, 1653/3, 1653/4, 1653/5, 1653/6, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1661/1, 1662, 1663, 1664/1, 1664/2, 1665/1, 1665/2, 1665/3, 1666, 1667, 1668, 1668/1, 1668/3, 1668/4, 1673, 1674, 1675/1, 1675/2, 1686/1, 1668/2, 1690, 1691, 1692, 1694, 1754, 1755, 1755/1, 1756/1, 1750, 1759, 1759/1, 1878/58, 1878/59, 1878/60, 1878/61, 1878/63 und teilweise die Flurstücke 201/7, 320/2 1424/78, 1490/10, 1586/4, 1586/7, 1587, 1613/6, 1676/2, 1878/18, 1878/19, 1878/22, 1878/65, 2031/3 und 2031/4 der Gemarkung und Gemeinde Altenglan, Kreis Kusel.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.



### 5.3 Einfügung in die Gesamtplanung

In der derzeit gültigen Fassung des einheitlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Altenglan, Ortsgemeinde Altenglan, (3. Änderung –Teilfortschreibung der Bauflächen-) ist der Planbereich „Brühl“ als bestehende gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

In der Fortschreibung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der OG Altenglan sind zu berücksichtigen

- Verlegung des Rad- und Wanderweges
- verkehrstechnische Anbindung der Gewerbeflächen an die B 420

Da dringende Gründe (u.a. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, soll der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, bevor die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

### 5.4 Planungsziele

Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen in verkehrsgünstiger Lage sollen Arbeitsplätze erhalten und geschaffen sowie die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten von vorhandenen und in der Umgebung sesshaften Handwerker- und Dienstleistungsbetrieben verbessert werden.

Im Plangebiet soll in Anlehnung an die südöstlich angrenzenden gemischten Bauflächen ein Mischgebiet entstehen. Im Mischgebiet werden die Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 mit Ausnahme von Vergnügungsstätten zugelassen um einerseits den vorhandenen Gebietscharakter der Nachbarbebauung zu wahren andererseits die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen.

Durch die Anordnung des Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiets wird eine Staffelung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, die die schädlichen Umwelteinwirkungen auf die vorhandenen und geplanten, ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete nicht zulässt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird im Norden des Plangebiets einer Ausweisung einer ca. 1,85 ha großen Industriegebietsfläche nicht mehr gefolgt. Die Fläche wird nunmehr als bergrechtlich festgestellte Betriebsplanflächen der Basalt AG Südwestdeutsche Hartsteinwerke sowie als bestehende öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen.

Bei einer Wiederaufnahme des Hartsteinabbaus im Steinbruch Bedesbach und bei den jährlichen Sprengungen zur Aufrechterhaltung der Betriebsgenehmigung kann es insbesondere bei ungünstigen Wetterlagen zu Immissionen kommen. An das Betriebsgelände grenzen lediglich Industriegebiete an. Das Mischgebiet ist in unmittelbarer Ortsnähe, so dass die bereits vorhandene Bebauung in gleichem Maße beeinträchtigt werden würde, wie die geplante Nutzung im Mischgebiet.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan vor, die bisherige Kreisstraße K 55 künftig über die Gemeindestraße „Im Brühl“ zur L 367 zu führen. Ein Teilbereich der bestehenden K 55 (Bereich Flurstk-Nr. 1646/7 bis Einmündungsbereich L 368 / L 367) wird stillgelegt und für Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Main-Metall als Industriegebietsfläche ausgewiesen. Die Erschließung der südlich der Feuerwehr gelegenen GE-Fläche erfolgt über die bestehende K 55 als Stichstraße.



Der Einmündungsbereich der bestehenden K 55 in die L 367 wird für den öffentlichen Verkehr stillgelegt und kann künftig als Privatzufahrt genutzt werden. Das Gelände der Main-Metall erhält zudem eine Zufahrt über den geplanten Parkplatz und der Draisinenstrecke, wobei der Verkehr auf der Draisinenstrecke Vorfahrt gegenüber dem Zuliefererverkehr der Main-Metall hat. Südlich des zuvor genannten Parkplatzes wird eine ca. 845 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche zwecks Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Main-Metall ausgewiesen.

Weiterhin ist vorgesehen, im Zuge des Straßenausbaus, einen straßenbegleitenden Rad- und Gehweg zwischen Glan und der geplanten K 55 anzulegen. Somit wird ein Lückenschluss im Radwegenetz zwischen der B 420, des Wirtschaftsweges und entlang der Draisinenstrecke erzielt.

Durch die Planung wird eine wichtige Verbindungsstrasse geschaffen, die wesentlich zur Verbesserung der verkehrstechnischen Infrastruktur beiträgt und die Ortslage entlastet.

## 5.5 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich A (Industriegebiet) werden die Nutzungen lt. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Um Nutzungskonflikte auszuschließen, werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Im Bereich des alten Drahtwerkes an der B 420 soll ein Gewerbegebiet entstehen. Zugelassen werden im Bereich B Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Nicht zugelassen werden die gleichen Nutzungen wie im Industriegebiet (s. oben). Die Fläche des Gewerbebereiches wurde so ausgewiesen, daß je nach Bedarf unterschiedlich große Gewerbeflächen gebildet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbe- und Industriegebiet (Bereich a und B) in gleicher Weise festgesetzt. Es werden max. 2 Vollgeschosse bzw. eine Gesamtgebäudehöhe bis zu 9,0 m zugelassen. Ausgenommen davon sind industrielle Nebenanlagen wie Schornsteine, Silos usw. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Geschoßflächenzahl 1,6. Es werden Gebäude in einer besonderen Bauweise bis zu einer max. Länge von 100 m zugelassen, um den gewerblichen und industriellen Nutzungen gerecht zu werden.

Im Industriegebiet (Bereich C) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet (Bereich D) werden zugelassen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.



Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbe- und Industriegebiet (Bereich C und D) in gleicher Weise festgesetzt. Es werden max. 2 Vollgeschosse bzw. eine Gesamtgebäudehöhe bis zu 9,0 m zugelassen. Ausgenommen davon sind industrielle Nebenanlagen wie Schornsteine, Silos usw. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl 2,4. Es werden Gebäude in einer besonderen Bauweise bis zu einer max. Länge von 100 m zugelassen, um den gewerblichen und industriellen Nutzungen gerecht zu werden.

Im Mischgebiet (Bereich E) werden zugelassen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Weitere Nutzungen können lt. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Einbindung des Planbereiches in die angrenzenden gemischten Bauflächen wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet (Bereich E) auf max. 10,0 m, die Traufhöhe auf max. 7,0 m (bezogen auf OKF EG mit max. 0,5 m über OK Straßenniveau) festgesetzt.

Die offene Bauweise soll Möglichkeiten intensiver Bepflanzung und weitgehender Versickerung des Oberflächenwassers eröffnen.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO werden auf das Notwendige beschränkt und regeln im Wesentlichen Dachneigung, Außenwandflächen, Einfriedungen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Gebietsgestaltung zu regeln und werden als Teil der Satzung von der Ortsgemeinde beschlossen.

Im Text- und Planteil des Bebauungsplanes sind alle weiteren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

## 5.6 Verkehrserschließung

Ein wichtiger Faktor für die Akzeptanz und Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes ist die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird ein RE-Entwurf „Verlegung und Ausbau der K 55 mit Rad- und Gehweg“ erarbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan behandelt die Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse durch die Verlegung und den Ausbau der K 55 zwischen der „Industriestraße“ und der L 367 in der Ortsgemeinde Altenglan. Der Entwurf sieht vor, die bisherige Kreisstraße K 55 künftig über die Gemeindestraße „Im Brühl“ bis zum Netzknoten 6410 012, mit Anschluss an die L 367, zu führen. Ein Teilbereich der bestehenden K 55, entlang des Unternehmens „Main-Metall“ wird stillgelegt.

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Kaiserslautern plant weiterhin den Ausbau der Kreisstraße K 55 zwischen Bedesbach und Altenglan. Im RE-Entwurf wird an die Planung des LSV, Station 0+950, angeschlossen.

Die Trassierung der K 55 erfolgt zunächst als abknickende Vorfahrtstraße, mit Linksabbiegespur in das geplante Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Brühl“, bis zu einer Kreisverkehrsanlage. Durch diese Baumaßnahmen wird der verkehrsmäßige Anschluss der Gewerbegebiete an die Bundesstraße B 420 realisiert.



Im Anschluss an den Kreisverkehr verläuft die neue Kreisstraße K 55, von Westen nach Süden, über die Gemeindestraße „Im Brühl“ bis zur Landesstraße L 367 Richtung Weilerbach. Dieser Anschluss wird mittels einer S-Kurve realisiert. Die Einmündungsbereiche der L 367 „Glanstraße“ aus südwestlicher Richtung und der L 368 „Welchweiler Str.“ aus nördlicher Richtung werden umgestaltet. Die Neuplanung wird dabei auf das notwendige Maß, auch im Hinblick auf Zwangspunkte wie das bestehende Brückenbauwerk über dem Glan im Bereich der L 367 Richtung B 423, reduziert.

Weitere Zwangspunkte sind vor allem die beiden Kreuzungen der geplanten Kreisstraße K 55 mit der vorhandenen Draisinenstrecke. Eine Kreuzung befindet sich im Bereich der abknickenden Vorfahrtstraße und die zweite Kreuzung im Bereich der S-Kurve. Die Höhenlage der geplanten Gradienten ist an beiden Zwangspunkten auf die vorhandenen Gleise der Draisinenstrecke angepasst.

Im Bereich der bestehenden K 55 erfolgt eine Erschließung der Fläche „Skipiol“ über eine Stichstraße.

Der Einmündungsbereich der bestehenden K 55 in die L 367, im Bereich der Fa. Main-Metall, wird für den öffentlichen Verkehr stillgelegt und künftig als Privatstraße genutzt. Um die verkehrsmäßige Erschließung der Gewerbefläche der Fa. Main-Metall zu gewährleisten, wird im Bereich der bestehenden betriebseigenen Parkfläche an der geplanten K 55 eine 7 m breite Zufahrt realisiert.

Weiterhin ist vorgesehen, im Zuge des Straßenausbaus, einen straßenbegleitenden Rad- und Gehweg zwischen Glan und der geplanten K 55 anzulegen.

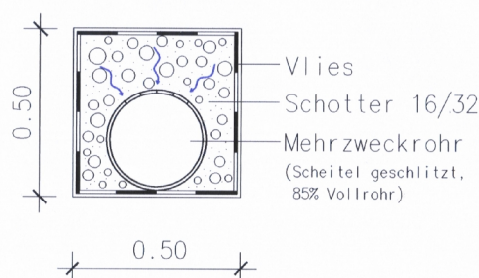
Der geplante Rad- und Gehweg führt vom vorh. Wirtschaftsweg, der nordwestlich an den Kreisverkehr anschließt, unter das neue Brückenbauwerk und parallel zur geplanten Trasse der K 55 bis zum Einmündungsbereich der L 367. Nach den Querungen der L 367 und der Draisinenstrecke wird der Rad- und Gehweg an den bestehenden Radweg entlang der Draisinenstrecke angeschlossen. Somit wird ein Lückenschluss im Radwegenetz zwischen der B 420, des Wirtschaftsweges und entlang der Draisinenstrecke erzielt.

## 5.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

### 5.7.1 Regenwasserableitung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Straßenabläufe und ein Drainage-Rohrsystem, z.T. mit Mehrzweckrohren, im Bereich der geplanten Rinnenplatten und des Straßenoberbaus verlegt.

Wasser aus dem Straßenoberbau bzw. eventuell anstehendes Schichtenwasser aus den angrenzenden Flächen östlich der K 55 fließt dem Drainage-Rohrsystem über den geschlitzten Rohrscheitel des Mehrzweckrohres zu. Das Regenwasser wird dann im restlichen geschlossenen Rohr abgeleitet.



Detailzeichnung Drainage-Rohrsystem



Eine Sammelleitung (max. DN 250) der Straßenentwässerung wird aus Richtung der Kreisverkehrsanlage an den bestehenden Schacht „5964“ angeschlossen, von dem aus eine vorhandene Rohrleitung DN 400 bereits Niederschlagswasser großflächig Richtung Glan ableitet. An diesem Schacht ist der Regenwasserkanal aus dem Bereich der stillzulegenden K 55 (Nordwesten) angeschlossen. Dieser Kanal bleibt erhalten und wird mittels Grunddienstbarkeit auf den künftigen Privatgrundstücken gesichert.

Die vorhandene Einleitestelle DN 400 wird auf DN 500 vergrößert, sie befindet sich auf dem Flurstück 1576, wird aber lage- und höhenmäßig nicht geändert.

Eine weitere Sammelleitung aus Richtung L 367 transportiert Niederschlagswasser bis zum bestehenden Regenschacht „5926“, von wo aus ebenfalls bereits eine Ableitung von Regenwasser mit einer Rohrleitung DN 400 in Richtung Glan erfolgt. Die derzeitige Einleitestelle befindet sich auf dem Flurstück 1573/1 und wird nicht verändert. Der vorhandene Kanal muss auch nicht neu dimensioniert werden, da nur kleinere Flächen angeschlossen sind.

Die Straßenoberfläche entwässert großflächig über die Bankette und Böschungen in eine abflusslose Mulde entlang des geplanten Rad- und Gehwegs im südwestlichen Bereich. Des Weiteren wird der Rad- und Gehweg in Richtung Glan entwässert.

Im nordöstlichen Bereich der geplanten Maßnahmen (Beginn der Baustrecke) verläuft derzeit die Bachverrohrung DN 800 des „Baumbach“ (Gewässer III. Ordnung) vom künftigen Gewerbegebiet „Brühl“ bis zur Kreisstraße, dann entlang der K 55 und mündet anschließend über einen Durchlass DN 800 im offenen Graben des „Baumbach“ auf dem Flurstück 1586/6.

Im Rahmen der o.g. Maßnahmen muss die vorhandene Bachverrohrung DN 800 aus Richtung „Baumrech“ im Bereich der K 55 und den Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes „Brühl“ tiefer gelegt werden. Dies ist erforderlich, da die Neuplanung der K 55 und der Erschließungsstraßen durch die Kreuzung mit der vorhandenen Gleisanlage der Draisenbahn in der Höhenlage gebunden ist. Die bestehende Bachverrohrung DN 800 verläuft nordöstlich der K 55 und hätte durch den erforderlichen Geländeeinschnitt keine ausreichende Deckung mehr, so dass zwar kaum eine Veränderung in der Lage, allerdings eine Tieferlegung der Rohrleitungen notwendig wird.

Die erschließungsbedingte erforderliche Regenwasserableitung der Stichstraße zur Gewerbefläche „Skipiol“ und der Fläche selbst erfolgt über den Neubau einer Haltung DN 500 an den Schacht der Bachverrohrung.

### 5.7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Gewerbegebiet „Brühl“ wird im Trennsystem entwässert, der Schmutzwasseranschluss erfolgt am vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300, der im Bereich der bestehenden K 55 verlegt ist. Die ersten drei Haltungen aus Richtung Bedesbach werden stillgelegt, da die geplanten Gewerbeflächen in der vorliegenden Bebauungsplan-Neufassung reduziert wurden und an diese Haltungen wurden bzw. werden auch keine Schmutzwasseranschlüsse vorgenommen.

Da die bestehende K 55 ab der Gewerbefläche der Fa. Main-Metall künftig nur noch als Privatstraße genutzt wird, ist der Schmutzwasserkanal teilweise nur noch als Hausanschlusskanal zu nutzen. Im Bereich der vorhandenen Regenwasserleitung die Richtung Südwesten verläuft, wird parallel eine neue Schmutzwasserhaltung DN 300 gebaut, die mit einem ebenfalls neuen Revisionsschacht an den vorhandenen Sammler DN 900 in der Gemeindestraße „Im Brühl“ (spätere K 55) anschließt.



## 5.8 Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 20,9 ha, die sich wie folgt verteilen:

Industriegebiet :	ca. 70.095 m <sup>2</sup>
Lageplatz (GI-Gebiet):	ca. 4.795m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	ca. 13.960 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	ca. 5.190 m <sup>2</sup>
B 420:	ca. 2.205 m <sup>2</sup>
K 55 (nördl. Plangebietsbereich):	ca. 2.865 m <sup>2</sup>
Sonstige Straßenfläche:	ca. 9.880 m <sup>2</sup>
Gehweg:	ca. 1.265 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg:	ca. 1.970 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg:	ca. 3.310 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	ca. 40 m <sup>2</sup>
Bahngelände:	ca. 9.325 m <sup>2</sup>
Parkplatz:	ca. 2.670 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Elektrizität:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Betriebsplanflächen der Basalt AG:	ca. 13.660 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat:	ca. 30.710 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich:	ca. 33.560 m <sup>2</sup>
Glan:	ca. 2.370 m <sup>2</sup>
Baumbach:	ca. <u>680 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich:	ca. 208.625 m <sup>2</sup>





## 5.9 Umweltbericht (Auszug - Allgemein verständliche Zusammenfassung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brühl - Neufassung“ in einer Größenordnung von ca. 20,9 ha umfasst vor allem bereits gewerblich genutzte Flächen in dem Talraum des Glans. Der Glan selbst unterteilt das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich, für die bereits seit den 50iger Jahren bzw. seit 1999 rechtskräftige Bebauungspläne existieren. Auf deren Basis ist auch bereits zum größten Teil eine Bebauung des Geltungsbereichs mit Gewerbebetrieben und Lagerflächen erfolgt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl – Neufassung“ fasst die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Brühl“, 2. Änderung, Teilbereich „Am Baumrech“ Stand Mai 2002 und den B-Plan „Im Brühl“ Änderungs- und Erweiterungsplanung, Stand Januar 1999 in einem Geltungsbereich zusammen.

Wesentliche Bestandteile dieser Neufassung sind:

- die Verlegung und der Ausbau der K 55 zwischen der „Industriestraße“ und der L 367, womit eine Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse erzielt wird,
- die Erschließung des Gewerbegebietes (Bereich C in Plangebietsmitte),
- Umwidmung von ausgewiesenen Industrieflächen in Grünflächen (nördlicher Plangebietsbereich),
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der vorhandenen, im südlichen Plangebietsbereich liegenden Gewerbeflächen (im Bereich der K 55)
- Umgestaltung und Einbeziehen der Einmündungsbereiche K 55 - L 367 - L 368 in den Geltungsbereich.
- Anlage eines Rad- und Gehweges entlang der geplanten K 55

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Errichtung eines Industrie- (GI) und Gewerbegebietes (GE) sowie im Übergang zu der vorhandenen Wohnbebauung eines Mischgebietes (MI) geschaffen und die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes geregelt werden. Es werden für das GI und das GE-Gebiet eine 2- bis 3-geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und 2,4 festgesetzt. In dem Mischgebiet ist eine 2-geschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgesehen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt von der B 420 über die neu anzulegende „Nordtangente“ die mittels eines Brückenbauwerks über den Glan führt und an die K 55 im Norden anschließt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll diese bislang nördlich der Bahntrasse verlaufende K 55 auf die südliche Seite verlegt und über eine Kreisverkehrsanlage an die oben beschriebene nord-süd-verlaufende Planstraße angebunden werden, da ein Teilbereich der Kreisstraße stillgelegt und als Erweiterungsfläche für die dort ansässige Firma ausgewiesen wird. Für diese Verlegung der Kreisstraße mit Bau eines parallel verlaufenden Rad- und Gehweges wird von Seiten des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Kaiserslautern gleichzeitig ein eigenes Planverfahren durchgeführt

Im Gegensatz zu den bereits vorhandenen Bebauungsplänen reduziert sich jedoch die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der gewerblich nutzbaren Flächen, während bei den Verkehrsflächen eine Zunahme von ca. 0,5 ha zu verzeichnen ist. Die nicht mehr überbaubaren Flächen werden den Grünflächen zugeordnet, die sich hauptsächlich in dem nordwestlichen Abschnitt befinden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt des Glantales, die Beeinträchtigungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch Flächenbeanspruchungen und Gehölzverluste sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes einzustufen.



Auf die mit der Neuversiegelung von Boden und dem damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen (wie die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser) sollte der Bebauungsplan durch möglichst geringen Flächenverbrauch reagieren. Dies erfolgt hier in erster Linie durch den Verzicht der Ausweisung von Baufläche in dem nordwestlichen Geltungsbereich.

Des Weiteren sind zur Kompensation der Neuversiegelung vorgesehen:

- Die Entsiegelung nicht mehr benötigter, befestigter Flächen
- Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo dies gefahrlos für den Boden- und Wasserhaushalt möglich ist
- Dachbegrünungen
- Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken,
- Flächenextensivierungen insbesondere entlang des Glans zur Optimierung der Wasserrückhaltefunktion

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen können im Bebauungsplan durch den Erhalt vorhandener, ökologisch bedeutsamer Vegetationsflächen und Biotopstrukturen bzw. durch das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zur Wiederherstellung des Gehölzbestandes und durch die Entwicklung standorttypischer Biotopstrukturen in der verbleibenden Glanaue minimiert bzw. kompensiert werden.

Die vorhandenen und geplanten gewerblichen Flächen sowie die Verkehrsflächen sind durch eine möglichst intensive Durchgrünung und Eingrünung auch im Hinblick auf die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes landschaftsgestalterisch einzubinden.

## 5.10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 G v. 21.6.2005 I 1818
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 I 466
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl III 213-1-6,
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1746)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz –LWG-) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)