

BEBAUUNGSPLAN

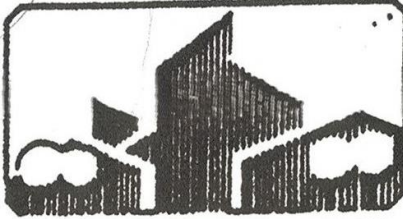
GEWERBEGEBIET

„ENGELSBRUNNEN“

ORTSGEMEINDE

BANN

PLANUNG :



ARCHITEKTUR UND STADTBAU

D. WOLF-MATZENBACHER
ARCHITEKTIN

DIPL. ING. FH

6790 LANDSTUHL

KAISERSTR. 32

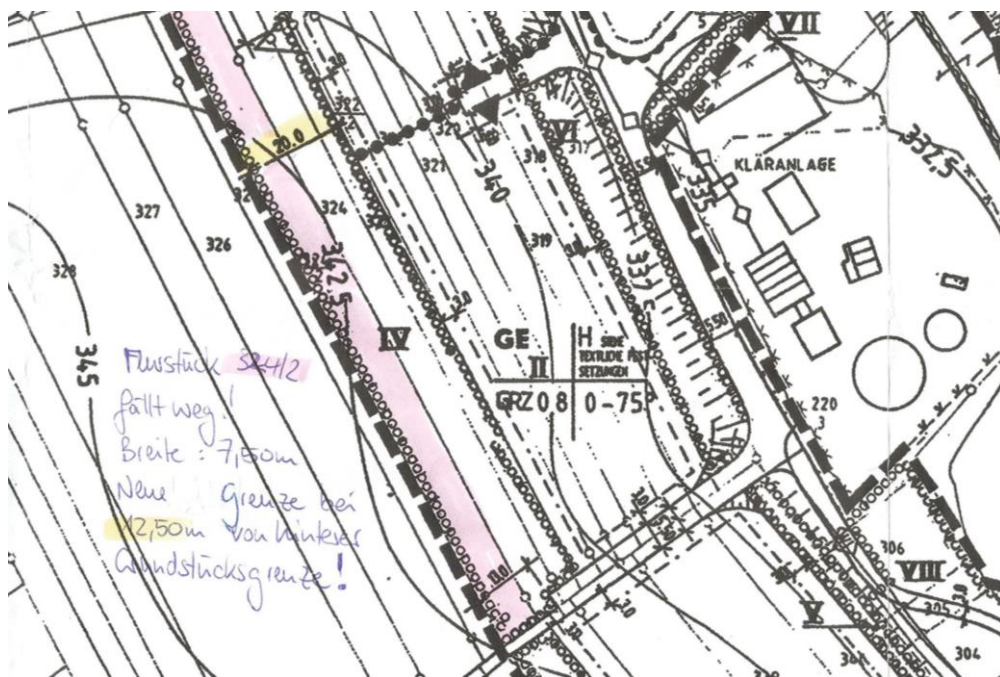
DATUM Jan. 2002

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

bearbeitet durch
Planungsbüro
Landschaftsarchitekt BDLA
Burkhard Evers
Kaiserlautern



evers















LEGENDE

GE	H _{MAX}	BAUGEBIET	(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN) MAX. FIRSHÖHE
GRZ°	GRUNDFLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG.
		GEWERBEGEBIET	
		GEWERBEGEBIET	
		BAUGRENZE	
		HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (UNTERIRDISCH)	
		RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	
		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKSNUMMERN	
		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
		BESTEHENDE HAUPT-UND NEBENGEBÄUDE	
		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
		FUSS -/ RADWEG	
		WIRTSCHAFTSWEG	
		SICHTDREIECK , VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN	
		GEPLANTE GEBÄUDE	
		EINFAHRT	
		ZAUNANLAGE	
		BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT	
		BÖSCHUNG	
		HÖHENLINIEN	
33 270 M ²		GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICH	

GRÜNORDNERISCH FESTSETZUNGEN :

	GRÜNFLÄCHEN MIT VORHANDENEM VERKEHRSGRÜN
	GRÜNFLÄCHEN AM BACHLAUF
	GRÜNFLÄCHEN MIT RENATURIERUNGSMASSNAHMEN
	GRÜNFLÄCHEN MIT IMMISSIONSSCHUTZFUNKTION
	GRÜNFLÄCHEN MIT IMMISSIONSSCHUTZFUNKTION <small>(PRIMÄR SICHTSCHUTZ)</small>
	GRÜNFLÄCHEN MIT VORHANDENEM GEHÖLZBESTAND
	GRÜNFLÄCHEN FÜR STRASSENBEGLEITGRÜN
	GRÜNFLÄCHE ALS WIESEGELÄNDE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bau- und Bauordnungsgesetz 1998 (BauROG)
- 1.2 Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung vom 8. August 1997 (BGBl. 1, Seite 2081)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. 1, Seite 466)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1, Seite 58)
- 1.5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 9. Dezember 1998 (GVBl. Seite 365)
- 1.6 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Gewerbegebiet „I“ gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind alle unter § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO aufgeführten nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe.
Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 2.1.2 Gewerbegebiet „II“ gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind nur Lagerplätze und Lagerhäuser.
Nicht zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.
Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grundflächenzahl

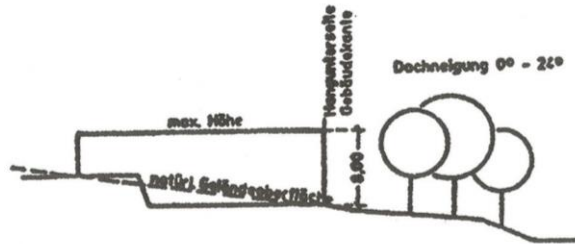
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen werden wie folgt festgesetzt.

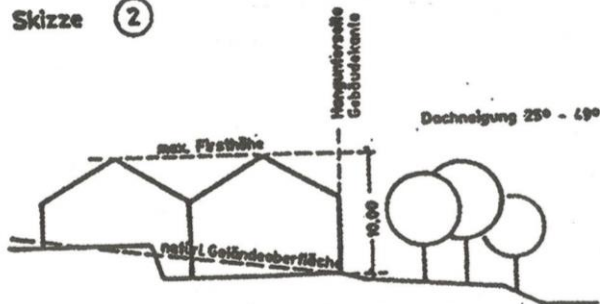
Maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit Dächern von 0° bis 24° : 8,00 m

Skizze ①



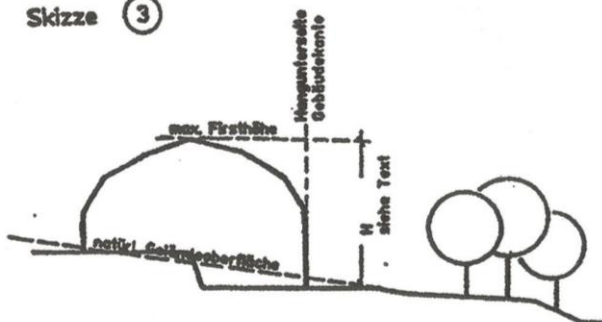
Maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit Dächern von 25° bis 49° : 10,00 m

Skizze ②



Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Dachneigungen (Sonderdachformen) ist die zulässige Firsthöhe entsprechend der zulässigen Firsthöhe der Dachneigung des höchsten Daches.

Skizze ③



Dachgauben und Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugaufbauten, Dachlaternen, Sheets, Werbeanlagen, etc. sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der zulässigen Firsthöhe, entsprechend der Dachneigung der zugehörigen Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

Skizze ④



Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Firsthöhe vom Schnittpunkt der hanguntersten Gebäudeaußenkante mit der gewachsenen (natürlichen) Geländeoberfläche bis zur höchsten Flachdachoberkante gemessen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern mißt sich die Firsthöhe vom Schnittpunkt der hanguntersten Gebäudeaußenkante mit der gewachsenen (natürlichen) Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Daches (Dachfläche).

Bei Geländeneigungen in mehreren Richtungen ist die Höhe von der hanguntersten Gebäudeaußenkante zu messen.

Der ursprüngliche (natürliche) und der neue Geländeverlauf sind jedem Bauantrag in Form eines prüfbaren Nivellements beizufügen. Hierzu ist ein Bezugspunkt (z.B. Höhenpunkt in der Straße) mit Höhenangabe über NN und Eintragung im Lageplan anzugeben.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücke dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bebaut werden, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

2.5.1 Maximal zulässige Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen:

Die Abgrabungshöhe darf max. 4,00 m betragen.

Die Aufschüttungshöhe darf max. 2,00 m betragen.

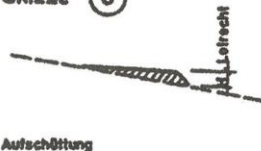
2.5.2 Abgrabungshöhe ist das lotrechte Maß von der Abgrabungsoberkante bis zum Schnittpunkt dieses Lotes mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

Skizze (5)



2.5.3 Aufschüttungshöhe ist das lotrechte Maß von der Aufschüttungsoberkante bis zum Schnittpunkt dieses Lotes mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

Skizze (6)



Die Neigung von Böschungen, die durch Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen, darf an keiner Stelle steiler als 45° sein.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 (4) BauGB und 88 Abs. 1 LBAUO)

3.1 Dachneigungen

Zugelassen sind Dachneigungen von 0° bis 49°.

Ausnahmsweise sind Dachgauben und Dachaufbauten mit Dachneigungen bis 75° zulässig.

3.2 Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze für PKW und Kleintransporte nicht versiegelt werden dürfen, wasserdurchlässige Oberflächen wie beispielsweise Rasengittersteine sind zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Allgemeines

Die Auflagen der grünordnerischen Festsetzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erfüllen. Desweiteren obliegt Ihnen die weitere Pflege und Unterhaltung.

4.2 Zeitpunkt der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

- Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung. Sie sind spätestens in der folgenden Pflanzsaison nach Fertigstellung der Deckschichten oder Pflasterbeläge der öffentlichen Straßen auszuführen.
- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens 8 Monate nach Nutzung der Grundstücke auszuführen.

4.3 Grünflächen mit vorhandenem Verkehrsgrün (Plansignatur I)

- Die vorhandenen Grünflächen mit Verkehrsgrün sind zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.

4.4 Grünflächen am Bachlauf (Plansignatur II)

- Die vorhandene Steilanschlüftung am Bachbettofer ist auf eine Breite von 5,00 m zu entfernen. Die Uferböschungen sind in wechselnden Neigungen zu provilieren.
- Die provilierten Böschungflächen sind mit einer Kräutersaat einzusäen und zu fünfzig Prozent mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei die Artenauswahl standortspezifisch aus der Gehölzauswahlliste zu treffen ist.

4.5 Grünflächen mit Renaturierungsmaßnahmen (Plansignatur III)

- Die vorhandenen Geländeaufschüttungen sind bis auf das Urgelände zu entfernen, wobei die Angleichung an das aufgeschüttete Gelände der gewerblichen Bauflächen mit einer Böschungsneigung von nicht steiler als 1:3 zu erfolgen hat. Die Böschungsneigung ist unterschiedlich auszubilden.
- Entlang des Bachlaufes ist eine punktuelle Uferbepflanzung mit standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.
- Zu den gewerblichen Bauflächen hin sind punktuell standortgerechte Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen, sodass eine gestaffelte, aufgelockerte optische Abschirmung erfolgt.
- Ansonsten ist das Gelände der Sukzession zu überlassen.
- Die standortgerechte Gehölzauswahl ist aus der Gehölzauswahlliste des Bebauungsplanes zu entwickeln.

4.6 Grünflächen mit Immissionsschutzfunktion (Plansignatur IV)

- Die Immissionsschutzpflanzung ist auf ganzer Breite der ausgewiesenen Fläche anzuordnen.
- Die Anpflanzung muß nach Wuchsböhen gestaffelt angeordnet werden, sodas die höchstwachsenden Gehölze sich in dem Pflanzmittelstreifen befinden.
- Die standortgerechte Gehölzauswahl ist aus der Gehölzauswahlliste des Bebauungsplanes zu entwickeln.

4.7 Grünflächen mit Immissionsschutzfunktion, primär Sichtschutz (Plansignatur V).

- Für diese Flächen gelten sinngemäß die Ausführungen wie unter Punkt 4.6 jedoch ist bei der Gehölzauswahl die Verwendung von Pappeln verbindlich vorgeschrieben. Die Anordnung der Pappeln muss so erfolgen, dass ein schneller Sichtschutz entsteht.

4.8 Grünflächen mit vorhandenem Gehölzbestand (Plansignatur VI)

- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
- Die Ergänzung mit weiteren standortgerechten Gehölzen aus der Gehölzauswahlliste des Bebauungsplanes wird empfohlen.

4.9 Grünflächen für Straßenbegleitgrün (Plansignatur VII)

- Auf den Flächen sind mindestens fünf Hochstämme aus der Gehölzauswahlliste des Bebauungsplanes zu pflanzen.

4.10 Grünfläche als Wiesengelände (Plansignatur VIII).

- Die Grünfläche ist als Wiese zu belassen.

4.11 Grünordnerische Festsetzungen auf Privatgrundstücken

- Zäune die zwischen benachbarten Grundstücksflächen errichtet werden sind beidseitig mit einer mindestens einreihigen Pflanzung von Gehölzen aus der Gehölzauswahlliste des Bebauungsplanes zu bepflanzen.
- Auf Personal- und Besucherparkplätzen ist pro sechs zusammenhängende Parkstände ein Baum zu pflanzen. Die Gehölzart ist der Gehölzauswahlliste des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.12 Gehölzarten und Pflanzgrößen

- zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzarten aus der vorgeschlagenen Liste in Mischung zu verwenden sind.
- Die Zusammenstellung der Arten muss unter pflanzensoziologischen Aspekten erfolgen und dem speziellen Standort entsprechen.

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Alnus glutinosa	Erle
Acer Campestre	Feldahorn
Acer Platanoides	Spitzhorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus Glutinosa	Schwarzerle
Betula Pendula	Sandbirke
Carpinus Betulus	Hainbuche
Corpus Sanguine	Hartriegel
Corylus Avellana	Hasel
Crataegus Monogyna	Weißdorn
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus Excelsior	Esche
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Rote Heckenkirsche
Populus Alba	Silberpappel
Prunus Avium	Vogelkirsche
Prunus Spinosa	Schlehe
Quercus Petraea	Traubeneiche
Quercus Pedunculata	Stieleiche
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Rosa Canina	Hundrose
Rubus Species	Brombeere
Salix Aurita	Öhrchenweide
Salix Caprea	Salweide
Salix Purpurea	Purpurweide
Sambucus Nigra	Holunder
Sambucus Racemosa	Roter Holunder
Sorbus Aucuparia	Vogelbeere
Tilia Cordata	Winterlinde
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum Opulus	Gemeiner Schneeball
Larix Decidua	Lärche
Pinus Silvestris	Kiefer

Die Gehölze sind in folgenden Anzuchtformen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen zu Grunde zu legen sind.

- ° Hochstämme sind mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.
- ° Bei geschlossenen Baum- und Strauchpflanzungen z.B. der Immissionsschutzpflanzung sind die Baumarten erster und zweiter Wuchsklasse mindestens als 2 x verschulte Heister zu pflanzen. Sträucher müssen mindestens als 1 x verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

5. Schallschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie um eine gerechte Verteilung von Lärmkontingenten zu erreichen wird die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung Schallschutz erfolgt gemäß Schalltechnischer Untersuchung der igr AG Rockenhausen vom November 2001.

5.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände eingeschlossen) in Form des je m² Grundfläche abgestrahlten Schalleistungspegels einen zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags für die beiden nördlichen Teilflächen und 70 dB(A) tags für die westlichen und südlichen Teilflächen und 55 dB(A) nachts für alle Teilflächen nicht überschreitet.

Hinweise:

Die angegebenen immissionswirksam bezogenen Schalleistungspegel dienen der Überprüfung der Verträglichkeit des Betriebes mit benachbarten lärmempfindlichen Nutzung. Sie stellen den Betrieb nicht davon frei, die jeweils aktuell gültigen, weitergehenden Bestimmungen zum Immissionsschutz einzuhalten.

5.2 Büroräume sind so auszuführen, dass bei von außen einfallenden Geräuschen die Anhaltswerte für Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils aktuellen Fassung nicht überschritten werden.

BEGRÜNDUNG

1. Ausweisung in übergeordneten Bauleitplänen

1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung, genehmigt am 11.06.90 ist im Bereich des geplanten Gebietes Gewerbefläche ausgewiesen.

Die ausgewiesene Fläche wurde im Bebauungsplan um zusätzliche Erschließungsflächen entlang der Landesstraße, und um Ausgleichs- und Abstandsflächen zum Wohngebiet hin, erweitert. Der Anteil an Gewerbeflächen im Bebauungsplan entspricht dem Flächenanteil in dem ausgewiesenen Gebiet.

2. Planziele

2.1 Das Gewerbegebiet soll gemäß der im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung durchgeführten Untersuchung am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde angesiedelt werden.

2.2 Das Gewerbegebiet soll ermöglichen, dass stark emittierende Betriebe, welche die innerörtliche Wohnqualität verschlechtern, innerhalb der Gemeinde in ein Gebiet umzusiedeln können, welches ausschließlich der gewerblichen Nutzung dienen soll. Weiterhin können auf den Restflächen, die nicht durch die Umsiedelung ortsansässiger Betriebe beansprucht werden, neue Betriebe ansiedeln welche das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde erweitern.

- 2.3 Die in dem vorgesehenen Gebiet angesiedelten, vorhandenen Gewerbebetriebe sollen in das Plankonzept eingebunden werden.
- 2.4 Die Erschließung soll über eine Anbindung des Gebietes an die vorhandene Landesstraße L 363 im Bereich der Kläranlage erfolgen.
- 2.5 Um den Grad der versiegelten Fläche niedrig zu halten, sollen die innergebielichen Erschließungsstraßen möglichst geringe Flächenanteile beanspruchen.
- 2.6 Die Gemengelage zwischen dem vorhandenen Wohngebiet Jahnstraße/In den Rödern und dem vorhandenen "Wilden" Gewerbegebiet soll geordnet werden. Derzeit als Lagerflächen genutzte Flächen in dem westlichen Teil des Geltungsbereiches sollen renaturiert werden, dadurch kann der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung vergrößert werden.

Erschließung

innergebieliche Erschließung

Die Erschließungsstraßen des Gebietes sind durchgehend in einer Gesamtbreite von 5,50 m geplant (einschließlich beidseitiger Entwässerungsrinne). Die vorhandene Brücke über den Steinalbbach (Queidersbach) gibt eine Straßenbreite von 5,50 m vor. Diese Breite entspricht den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85). Um den Grad der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, soll auf den Ausbau von großflächigen Straßenanlagen verzichtet werden.

Der Straßenausbau ist verkehrsdämpfend vorgesehen, so dass sich auch der Fußgänger gefahrenlos bewegen kann. (Erfahrungsgemäß ist der Anteil am Fußgängerverkehr in Gewerbegebieten sehr gering).

3.2 Anbindung an die L 363

Im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt wird eine Linksabbiegespur beim Knotenpunkt Erschließungsstraße/Landesstraße 363 erst dann notwendig, wenn die Verkehrsentwicklung dies erforderlich macht.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist in einem wirtschaftlich vertretbarem Rahmen gewährleistet, da Wasser- und Kanalleitungen teilweise bereits vorhanden sind.

4. Größe

Die Größe des geplanten Gebietes beträgt ca. 3,3 ha.

Landespflege

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl weist das hier zu überplanende Gebiet als gewerbliche Baufläche aus. Es bestehen daher keine grundsätzlichen landespflegerischen Bedenken gegen die geplante Flächennutzung.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Ziel der Untersuchung war es, sensible und ökologisch wertvolle Landschaftsbereiche zu ermitteln, und so in die Planung zu integrieren, dass unnötige Eingriffe vermieden und notwendige Eingriffe gemindert werden.

Für den Verlust von biologischem Lebensraum unter anderem durch Flächenversiegelung, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig geworden, welche in die Bebauungsplanung Einfluß gefunden haben.

Im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurde eine Biotoptypenkartierung über das Plangebiet mit angrenzenden Flächen durchgeführt. Anhand dieser Biotoptypenkartierung wurde das Biotoptypenpotential auf den Eingriffsf lächen ermittelt.

Vergleichend hierzu wurde das künftige Biotoptypenpotential festgestellt.

Die Ausgleichsbilanzierung weist nach, dass der entstehende Eingriff in den Landschaftshaushalt und das Bild der Landschaft durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen ist. Einzelheiten sind der nachfolgenden Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Vorhandenes Biotoptypenpotential auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung

Biototyp gemäß Biotoptypen- katalog des LFUG	Flächen- kennzahl Flächen- größe	Wert- faktor	Biotop- typen- potential
G 2000 A1, T2 Bachlauf Naturnah Mesotroph	1 330 m ²	0,8	264
S 6200 N2, VS Weg Extensiv genutzt, versiegelt	2 331 m ²	0,0	0,0
S 4200 N1 Gewerbeflächen, intensiv genutzt	3 6 539 m ²	0,1	654
O 4100 N4 Nasswiese ungenutzt	4 128 m ²	0,8	102
X 1200 N2, NV Feldgehölze	5 1 480 m ²	0,7	1 036
O 6000 N1 Wiese, mittlerer Standort, intensiv genutzt	6 8 040 m ²	0,4	3 216
S 6200 N2, NV Weg extensiv genutzt, nicht versiegelt	7 540 m ²	0,2	108
O 6000 N3 Wiese, mittlerer Standort, brachgefallen	8 800 m ²	0,7	560
F 2 Freizeitgrundstück	9 882 m ²	0,4	353
F 3 Freizeitgrundstück	10 975 m ²	0,3	293
L 1000 N1 Ackerland, intensiv genutzt	11 2 080 m ²	0,3	624
Summe vorhandenes Biotoptypenpotential			7 210

Künftiges Biotypenpotential

Biototyp Nach Bewertungsrahmen Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz	Flächen- kennzahl Flächen- größe	Wert- faktor	Biotop- typen- potential
Feldgehölze auf 50% der Fläche auf 50% Fläche Kräutersaat, vorhandene Aufschüttung entfernt	1 632 m ²	0,7	442
Vorhandene Aufschüttung entfernt punktweise Feldgehölzanpflanzung, Überlassung der Sukzession	2 1 700 m ²	0,7	1 190
Feldgehölz- pflanzung	3 5 646 m ²	0,7	3 952
Vorhandener Feldgehölzbestand	4 1 400 m ²	0,7	980
Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	5 360 m ²	0,5	180
Wiese Brachgefallen	6 806 m ²	0,7	564
Versiegelte Flächen	7 1 555 m ²	0,0	0,0
Gewerbeflächen	8		
Summe Versiegelung 0,8 Wassergeb. Flächen und Pflaster 0,1 Grünflächen 0,1	9 696 m ² 7 756 m ² 970 m ² 970 m ²	0,0 0,1 0,3	0,0 97 291
Bachlauf Naturnah Mesotroph	9 330 m ²	0,8	264
Summe Künftiges Biotypenpotential			7 960

Ausgleichsbilanzierung - Bilanz -

Vorhandenes Biotypenpotential		7 210
Künftiges Biotypenpotential		7 960
Differenz	Plus	750

Schlußfolgerung

Der ökologische Eingriff konnte vor Ort ausgeglichen werden.

7. Altlastengefährdungsabschätzung

Für die „Altablagerung Bann, Kläranlage“ Reg.-Nr. 33505002-207) wurde ein Gutachten zur Altlastengefährdungsabschätzung erstellt. (Auftrag Nr. 98-1042 vom 12.3.1999, Erdbaulaboratorium Saar.)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein weitergehender Untersuchungsbedarf und/oder Sanierungsbedarf sich nicht ergibt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, hat mit Schreiben vom 30.10.2001, Az: 32-5-25.02.10.01-207, Tgb. Nr. 12507 mitgeteilt: Gegen die Nutzung der Untersuchungsfläche bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der Bebauung der Untersuchungsfläche sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- 7.1. Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Arbeiten (Aushub- und Gründungsarbeiten, eventuell Rückbau der bestehenden Bausubstanz) sind durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
- 7.2. Die anfallenden Aushub- und ggf. Rückbaumassen sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen; die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzrecht, Technische Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeit Abfall) sind zu beachten. Organoleptisch auffällige Bodenmassen, Bauschuttanteile sowie auftretende Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.
- 7.3. Sämtliche auf der Fläche freilagernden Abfallstoffe sind aufzunehmen und ordnungsgemäßen zu verwerten oder zu beseitigen.
- 7.4. Eventuell auftretende Belastungsspotspots sind im Rahmen der Baureifmachung des Geländes zu beseitigen.
- 7.5. Zeigen sich bei den Baumaßnahmen andere als die erwarteten Verhältnisse (Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle etc.) ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen. Ggf. sind die Maßnahmen einzustellen und die Baustelle zu sichern; eventuell ist dann eine altlasten- und bodenschutzrechtliche Neubewertung der Fläche erforderlich.
- 7.6. Der Abschluss der Arbeiten ist der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen. Der SGD Süd ist Gelegenheit zur örtlichen Kontrolle zu geben.
- 7.7. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren; die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten über die zuständige Baubehörde, der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern 2-fach vorzulegen.

Hinweise

1. Entwässerungsmaßnahmen, wie z. B. eine Versickerung sind auf der Fläche grundsätzlich nicht möglich. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Umfeld nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer solchen Maßnahme durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminaten zu besorgen.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

2. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
3. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz) zu beachten.
4. Überlassungspflichtigen Abfälle sind über dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen. Besonders überwachungsbedürftige Abfälle (z. B. Bauschutt mit Schadstoffverunreinigungen etc.) sind der SAM anzudienen.
5. Bei der Verwertung sind die Vorgaben der Technische Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der LAGA zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit ist das Material gemäß den Begriffsbestimmungen der LAGA zu separieren (Bauschutt, Erdaushub etc.) und analytisch zu überprüfen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Die Voraussetzungen für eine Verwertung von Massen > Z 1.1 sind in Rheinland-Pfalz derzeit nicht gegeben (Qualitätssicherung und Kontrolle, Dokumentation des Einbaus). Die Verwertung derartiger Massen ist nur in Ausnahmefällen möglich und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

6. Die Verwertungs- und Beseitigungswege der im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Aushubmassen sind gegenüber der Kreisverwaltung Kaiserslautern, untere Abfallbehörde, nachzuweisen.
7. Beim Rückbau von eventuell asbesthaltigen Materialien (Rückbau der Gebäudesubstanz) ist das Merkblatt der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten. Von der hierzu beauftragten Firma sind besondere Qualifikationen (TRGS 519) nachzuweisen.
8. Die Stellungnahme enthält keine Bewertung sich eventuell aus den Untergrundverhältnissen ergebender bautechnischer Probleme (Tragfähigkeit, Setzungen); hierzu empfehle ich, soweit erforderlich, gesonderte Baugrundgutachten einzuholen.

8. Geruchssituation in der Umgebung der Kläranlage Bann


Mithilfe einer Immissionsprognose (Ausbereitungsberechnung) wurde die zu erwartende Geruchsbelastung durch das Klärwerk in der Umgebung ermittelt. (TÜV-Bericht Nr.: 919/799902/A, vom 7.5.1999, TÜV Rheinland Sicherheit und Umweltschutz GmbH, Köln). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung von GE-Flächen möglich ist, in Teilbereichen des Geltungsbereiches mit Einschränkungen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend gegliedert.

Rechtsetzungsverfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 19.3.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Beschluss wurde am 22.3.1990 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Beteiligung der Bürger erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19.3.1990
4. Der Gemeinderat hat am 27.8.1990 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
5. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 6.11.1990 an der Planung beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange wurden darauf hingewiesen, dass die Beteiligung gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
6. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom 23.11.1990 bis 2.1.1991 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.11.1990 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Während der Auslegung gingen 18 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 27.3.1991 und am 25.4.1994 geprüft wurden.
8. Satzungsbeschluss am 25.4.1994.
9. Am 27.10.1994 Schriftliche Geltendmachung von Rechtsbedenken durch die Kreisverwaltung (ohne Rechtsbehelfsbelehrung).
10. Am 6.2.1995 Widerspruch gegen die Entscheidung der Kreisverwaltung
11. Die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz hat mit Widerspruchsbescheid vom 19.10.1998 festgestellt, dass Verfahrens- und Abwägungsmängel vorliegen.
12. Der Gemeinderat hat am 23.11.1998 beschlossen, dass die festgestellten Abwägungsmängel im Rahmen von Gutachten geprüft und geklärt werden.
13. Der Gemeinderat hat am 20.9.1999 für den geänderten Bebauungsplan die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.
14. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom 29.10.1999 bis 29.11.1999 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.10.1999 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.10.1999 von der Auslegung benachrichtigt.
15. Während der Auslegung gingen 7 Anregungen ein, die am 2.4.2001 vom Gemeinderat geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit Schreiben vom 4.9.2002 mitgeteilt.
16. Der Gemeinderat hat am 22.4.2002 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.
17. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom 24.5.2002 bis 7.6.2002 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.5.2002 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind wurden mit Schreiben vom 21.5.2002 von der Auslegung benachrichtigt.
18. Während der Auslegung ging 1 Anregung ein, die vom Gemeinderat am 24.6.2002 geprüft wurde. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit Schreiben vom 4.9.2002 mitgeteilt.
19. Der Bebauungsplan wurde am 24.6.2002 als Satzung beschlossen.
20. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen.
21. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein. Die Satzung kann bekannt gemacht werden.

Ausgefertigt:

Bann, den 05.09.2002


(Germann)
Ortsbürgermeister

22. Der Bebauungsplan wurde am 12.09.2002 bekannt gemacht.
Landstuhl, den 13.09.2002




Dr. Degenerhardt
1. Beigeordneter

