

e Bezeichnung für "eingeschränktes Gewerbegebiet"

in Klammer: Regelung i.S. von § 19 Abs. 4 BauNVO, Angabe der maximalen GRZ., hier: 0,8 Hw = 15m Höhe baulicher Anlagen, hier: maximale Wandhöhe von 15 m

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

(Umspannstation der Elektrizitätswerke Bruchmühlbach-Miesau)

(Kläranlage Buchholz der Verbandsgemeindewerke Bruchmühlbach-Miesau)

oberirdische Versorgungsleitung, hier.

unterirdische Versorgungsleitung, hier

Öffentliche Grünfläche der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau,

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz hier: Überschwemmungsgebiet Glan

hier: Überschwemmungsgebiet Kohlbach-Entwurf

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzunger Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und

Pm1 Bezeichnung der Anpflanzungsmaßnahmen (gem. Fachbeitrag Naturschutz) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchem und

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

⊬ ± ± ¹ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bezeichnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen gem. Fachbeitrag räumliche Abgrenzung der verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche

Umgrenzung einer Altlastenverdachtsfläche gem. Bodenschutzkataster mit Angabe der Reg.Nr.

∀ Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

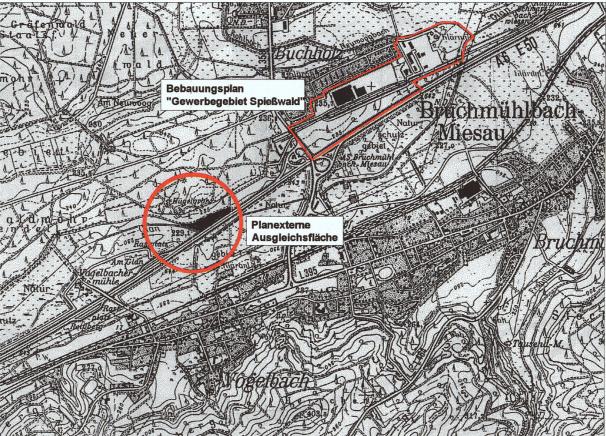
Baubeschränkungszone (gem. FStrG/LStrG)

● ● ● Gliederung des Baugebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung

GE 2 e Art der baulichen Nutzung Kennzeichnung: eingeschränktes Gewerbegebiet Flächenbezeichnung gem. Schallschutzgutachten Hw = 15m | Lw" = 57/30 dB(A) | Höhe baulicher Anlagen | Flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts

Lage der planexternen Ausgleichsfläche

Flurstück 2157/4, Flur "Strittwiesen, Siebenbauernmühle"



## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spießwald" der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau - Endfassung 25.09.2009

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest-Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilflächen GEe 1 bis

Die Geräuschemissionen gewerblicher Emittenten sind auf die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) - differenziert wird in diesem Zusammenhang zwischen einem Pegel für den Zeitraum tags (6.00 - 22.00 Uhr) und für den Zeitraum nachts (22.00 – 6.00 Uhr) - zu begrenzen:

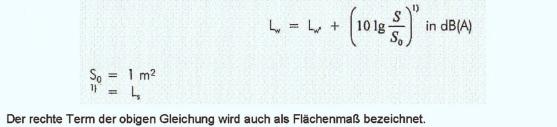
GEe 6 werden Festsetzungen hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren be-

sonderen Eigenschaften getroffen, weshalb die Flächen zusätzlich mit "e" (eingeschränktes Gewerbe-

43 dB(A) 57 dB(A) 30 dB(A)

(Der FSP gibt die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an (FSP in dB(A)/m²)). Für den Fall, dass die künftigen Grundstücksgrenzen nicht mit den im Bebauungsplan festgesetzten

Teilflächen übereinstimmen, ist unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Grundstücksfläche der zugehörige Schallleistungspegel Lw wie folgend zu berechnen:



Die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch ein, den Anforderungen nach TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 1998 – genügendes Gutachten nachzuweisen. In Bezug auf die Immissionserheblichkeit ist die DIN 45 691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe 12.2006 anzuwenden. Die TA Lärm, Abs. 3.2.1, Abs. 2 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzu-

Liegt ein Grundstück innerhalb mehrerer Teilgebiete des Gewerbegebiets mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schallleistungspegeln, ist die Berechnungen getrennt für die im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Teilgebiete vorzunehmen. Eine Übertragung von Schallleistungskontingenten von einem auf ein anderes Teilgebiet ist nicht zulässig.

Angabe einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Höhe baulicher Anlagen (H) getroffen. 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung durch die

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet werden gemäß Planeintrag folgende Grund-

Gewerbegebiet - Teilflächen	Grundflächenzahl (GRZ)
Teilfläche GEe 1	0,7
Teilfläche GEe 1*	0,8
Teilfläche GEe 2	0,7
Teilfläche GEe 3	0,7
Teilfläche GEe 4	0,8
Teilfläche GEe 5	0,8
Teilfläche GEe 6	0,8

Regelung zur Überschreitung der zulässigen GRZ für die Teilgebiete GE1 und GE 2: Innerhalb der Teilgebiete GEe1, GEe2 und Ge3 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,7 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis maximal 0,8 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen Als Höhe baulicher Anlagen wird eine Wandhöhe (Hw) von 15,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Ermittlung der Wandhöhe ergibt sich aus § 8 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Außenwandhöhe gilt die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung) kann zugelassen werden.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche Überbaubare Grundstücksflächen

nummer 2157/4 in der Flur "Strittwiesen, Siebenbauermühle".

Entsprechend der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest-Von der Möglichkeit der Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5

4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur 4.1 Ausgleichsflächen

BauNVO wird im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spießwald" kein Gebrauch gemacht

Im Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die im Plangebiet befindlichen Flurstücke mit den Nummern 1982/25,1984/19 und 2099/27 sowie um Teilflächen des Flurstücks 2099/34 (vgl. Planzeichnung). Hinzu tritt eine planexterne Ausgleichsfläche in der Gemarkung Niedermiesau mit der Flurstücks-

4.2 Ausgleichsmaßnahmen Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in Ergänzung zu den Anpflanzungsfestsetzungen (vgl. unten Ziffer 5.1) folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den privaten Grundstücksflächen Ausgleichsmaßnahmen Pm0 Die nicht ständig durch Schwerlast- oder Pkw-Verkehr befahrenen neu zu errichtenden Stellplätze, Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

licher Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen, sind auch Lager- und Abstellflächen mit wasser-Auf den plangebietsinternen Ausgleichsflächen Ausgleichsmaßnahme Öm3

Soweit betriebliche Belange oder Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schäd-

Im Bereich des Flurstücks 1984/19 sind auf einer Fläche von ca. 1,0 ha extensiv genutzte Wiesen flächen im Rahmen des PAULa-Programms anzulegen. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme, die aus dem Öko-Konto der Ortsgemeinde Bruchmülbach-Miesau abgebucht wird. Die Fläche ist mindestens 2x jährlich zu mähen. Ausgleichsmaßnahme Öm5 Die bestehende Fichtenschonung auf dem Flurstück 1982/25 ist zu einem standortgerechten Laub-

Im Zuge einer zielgerichteten Waldpflege erfolgt eine allmähliche Herausnahme von Kiefern zur ge

(Teilflächen) umzuformen.

Ausgleichsmaßnahme Öm6.3

zielten Förderung der Laubbäume im Unterstand, im Bereich größerer Bestandslücken eine trupp-

holzbestand umzuwandeln. Dazu sind die vorhandenen Fichten zu beseitigen, die Rohhumusauflage abzutragen und standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (auf rund 2.000 qm) und in den Randbereichen Bäume II. Ordnung (auf rund 1.000 qm) und Sträucher (auf rund 1.200 qm) anzupflanzen. Auf den abgegrenzten Teilflächen der Flurstücke 2099/34 und 2099/27 sind die Kiefernbestände sukzessive in einen naturnahen Kiefern-Buchen-Mischwald umzuformen.

weise Pflanzung von Laubbäumen (z.B. Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Vogelbeere o.a.). Aufkommende Pionierarten wie Birke, Vogelkirsche o.ä. sind zu belassen und zu fördern. Ausgleichsmaßnahme Öm6.2 Auf den abgegrenzten Teilflächen der Flurstücke 2099/34 und 2099/27 ist der bestehende Kiefernwald mit mittlerer ökologischer Wertigkeit sukzessive in einen gestuften, naturnahen Baum-Strauchbestand

Hierzu sind die bestehenden Kiefern einzuschlagen und zu beseitigen und auf ca. 50-60% der Gesamtfläche Sträucher zur Entwicklung eines gestuften Baum-Strauchbestandes zu pflanzen. Auf der Restfläche (ca. 30-40% der Gesamtfläche) sind aufkommende Pionierarten wie Birke, Vogelkirsche o.ä. zu belassen und zu fördern. Auf ca. 10 % der Fläche werden diese durch truppweise Pflanzung von Bäumen II. Ordnung ergänzt. Die Strauchpflanzungen sollen dabei auf den, dem Gewerbegebiet zugewandten Flächen erfolgen, die Baumpflanzungen auf den, dem Gewerbegebiet abgewandten Flächen.

Der bestehende Fichtenwald mit geringer ökologischer Wertigkeit auf den mit Öm 6.3 gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 2099/34 und 2099/27 ist zu beseitigen und in einen naturnahen Baum- und Strauchbestand umzuwandeln. Aufkommende Pionierarten wie Birke, Vogelkirsche o.ä. sind zu belassen und zu fördern. Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung sowie Sträucher zur Entwicklung eines gestuften Baum-Strauchbestandes werden angepflanzt. Die Baumpflanzungen erfolgen zur angrenzenden Autobahnparzelle, die Strauchpflanzungen zum

Die mit Öm2, Öm3 und Öm4 gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen liegen innerhalb des förmlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets. Insoweit ist für die Durchführung der Maßnahmen eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 89 Abs. 2 LWG einzuholen. Auf der planexternen Ausgleichsfläche Ausgleichsmaßnahme Öm9

Auf der planexternen Ausgleichsfläche ist ein Erlen-Sumpfwald über eine gelenkte Sukzession zu entwickeln. Diese sieht vor, dass über einen Pflegezeitraum von 10 Jahren evtl. natürlich (wieder-) aufkommende Nadelgehölze regelmäßig beseitigt werden.

5.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Vorschläge zur Gehölzverwendung zur Umsetzung der nachfolgenden Anpflanzungsfestsetzunger

sind der unter Ziffer 1.0 der Hinweise/Empfehlungen beigefügten Artenliste zu entnehmen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Um Beeinträchtigungen von unterirdischen Versorgungsleitungen in Folge von Anpflanzungen zu vermeiden, sind die Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten. So ist bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse-Außenhaut Leitung) einzuhalten. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind von Bodenversiegelung freizuhalten und zu

Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus

Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Rank- und

Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0 m eine Pflanze gemäß bei-

Je 6 Stellplätzen für Pkw und 4 Stellplätze für Lkw ist in direkter Zuordnung zur Stellplatzfläche ein

großkroniger Laubbaum gemäß beiliegender Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Aus-

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der

straßenseitigen Baugrenze dürfen auf einer Tiefe von 3 m nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt

werden. Die Flächen sind, sofern keine sonstigen Pflanzmaßnahmen auf den Flächen festgesetzt

Dabei sind Sträucher in einem Abstand von 1,0 x 1,5 m und je 100 qm anzupflanzender Fläche

Die Anpflanzungen dürfen außerhalb des Kronentraufenbereiches der Bäume für die erforderlicher

Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der östlichen Grenze der Teilfläche GEe 1 ist eine mindestens

3-reihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 10 lfdm Hecke ist zusätzlich ein

Baum II. Ordnung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Im Streifen vorhandener Gehölzbewuchs

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1984/33 sind großkronige Laubbaum

einem Pflanzabstand von 8,0 m anzupflanzen. Die Bäume sind mit heimischen Sträuchern/ Boden-

Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grenze der Teilflächen

GEe 4, GEe 5 und GEe 6 (Erweiterungsbereich) sind zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes Sträucher und Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Sträucher in

einem Abstand von 1,0 x 1,5 m und je 100 qm anzupflanzender Fläche mindestens ein klein- bis

Pflanzung eines strauchreichen Gehölzbestandes auf der öffentlichen Grünfläche mit der

Die nicht bepflanzten Flächen werden der Sukzession überlassen. Es ist zulässig, die nicht be-

Im Bereich der gemäß Bebauungsplan als Fläche für Lärmschutzwand festgesetzten Fläche sind auf

den nicht für die Lärmschutzwand benötigten Böschungsflächen des Baubereichs standortheimische

Bäume II. Ordnung und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Sträucher in

einem Abstand von 1,0 x 1,5 m und je 50 qm anzupflanzender Fläche mindestens ein klein- bis mittel-

kroniger Baum II. Ordnung anzupflanzen. Vorschläge für die Gehölzverwendung sind der beiliegenden

Auf einem 10 m breiten Streifen entlang des Kohlbaches und des Glans im Bereich des Flurstücks

1984/19 sind Schwarz-Erlen in der Qualität Heister 150–200 cm anzupflanzen und dauerhaft zu er-

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen auf rund 50 % der Fläche (rund 200 Stück). Die nicht bepflanzten

Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1984/19 sind auf einem 10,0 m breiten Streifen Sträu-

Die Gehölzpflanzung erfolgt in Gruppen auf rund 40 % der Fläche. Die nicht bepflanzten Flächen wer-

Bäume werden als Heister in Qualität 150-200 cm gepflanzt, Sträucher als verpflanzter Strauch 60-

100 cm. Der Anteil an Bäumen soll 10 % der Pflanzung nicht überschreiten (rund 240 Sträucher, rund

Die plangebietsinternen Ausgleichsflächen (Flurstück: 1984/19-Teilfläche) einschließlich der darauf

auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen Öm3 und Anpflanzungen (vgl. Textfestsetzungen Nr. 4.2 und

5.1.2) werden der Teilfläche GE 1 (ausgenommen der Teilfläche GE1\*) des Gewerbegebiets als

Die plangebietsinternen Ausgleichsflächen (Flurstücke: 1984/19-Teilfläche, 1982/25, 2099/34,

Öm6.1, Öm6.2 und Öm6.3 und Anpflanzungen (vgl. Textfestsetzungen Nr. 4.2 und 5.1.2) sowie die

planexterne Ausgleichsfläche (Flurstück 2157/4, Flur "Strittwiesen, Siebenbauermühle", Gemarkung

7.0 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung

"Trenngrünstreifen" südlich der Grundstücke der Anwesen Spießstraße 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22a,

und östlich der Anwesen Spießstraße 22a, 22, 24 und 28., endend ca. 10 m südlich der Spießstraße

ist eine Lärmschutzwand von 5 m Höhe zu errichten. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe stellt

natürliche Geländeoberfläche an der südlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke Spießstraße

8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22a sowie an der östlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke 22a 22,

Die im Plangebiet bestehende Kläranlage wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Aus Gründen des Schallschutzes werden für das Betriebsgelände der Kläranlage flächenbezogene

Differenziert wird in diesem Zusammenhang zwischen einem Pegel für den Zeitraum tags (6.00 -

(Der FSP gibt die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet fest-gesetzten Flächen an (FSP in dB(A)/m²)).

Eine Inanspruchnahme der Teilflächen GEe 4, GEe 5 und GEe 6 des Gewerbegebietes ist erst dann

zulässig, wenn die Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grund-

GEe 4, GEe 5 und GEe6 des Gewerbegebiets als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

8.0 Fläche für die Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Schallleistungspegel (FSP) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

22.00 Uhr) und für den Zeitraum nachts (22.00 – 6.00 Uhr).

9.0 Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

oben 7.0) errichtet ist.

schriften (§ 88 LBauO)

Waagerechten auszuführen.

1.0 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

pflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Niedermiesau) und die darauf durchzuführende Ausgleichsmaßnahme Öm9 werden den Teilflächen

2099/27) einschließlich der darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen Öm1 Öm2 Öm4 Öm5

arbeiten sind Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.

Teilfläche GEe1 des Gewerbegebiets (ausgenommen Teilfläche GEe1\*)

Teilflächen GEe 4, GEe 5 und GEe 6 des Gewerbegebiets

Entwicklung eines bachbegleitenden Ufergehölzstreifens (Öm1)

halten. Bereits vorhandener Gehölzbewuchs ist zu berücksichtigen.

cher und einzelne Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Öm7)

Hochstämme (max. 8 Stück) in der Qualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm mit

Pflanzstreifen parallel der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Pm0)

sind, mit Bäumen und Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

Gehölzstreifen entlang der östlichen Grenze des Teilgebiets GEe 1 (Pm2)

Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1984/33 (Pm3)

Die Anpflanzung kann durch benötigte Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

5.1.2 Plangebietsinterne Ausgleichsflächen und sonstige gemeindeeigene Flächen

mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum II. Ordnung anzupflanzen.

Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden.

Entwicklung eines naturnahen Waldrandes (Pm4)

mittelkroniger Baum II. Ordnung anzupflanzen.

Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (Öm4)

abstände zur 110-kV-Leitung zu berücksichtigen.

pflanzten Flächen bei Bedarf zu mähen.

Pflanzung von Einzelbäumen (Öm8)

Flächen werden der Sukzession überlassen.

Entwicklung eines Heckenstreifens (Öm2)

den der Sukzession überlassen.

6.0 Zuordnungsfestsetzung

Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

Artenliste zu entnehmen.

fälle sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 qm unver-

Einzelbäume (Pm1)

fälle sind gleichwertig zu ersetzen.

liegender Artenlisten zu setzen.

Stellplatzbegrünung (Pm1)

ist zu berücksichtigen.

deckern zu unterpflanzen.

siegelt zu lassen und zu begrünen.

1.0 Bahnanlage 5.1.1 Private Grundstücksflächen Allgemeine Begrünung (Pm1)

Die das Plangebiet durchquerenden Bahnflächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan auf-

Kap. 3.0 wird verwiesen.

Gemäß dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz befinden sich im Plangebiet eine Alt-

ablagerungsfläche sowie ein Altstandort. Da keine Anhaltspunkte vorliegen, dass die Böden in den be-

troffenen Bereichen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt keine Kenn-

zeichnung im Sinne von § 9 Abs. 5 BauGB. Auf die Ausführungen unter Hinweise und Empfehlungen

2.0 Bauverbotszone und Baubeschränkungszone

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 und 4a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen (hier Bundesautobahn A 6), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden Ausnahmen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der 40 m-Bauverbotszone bzw. 100 m Baubeschränkungszone ergeben sich aus § 9 Abs. 7 bis 10 FStrG.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften not-

wendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, wenn bauliche An-

lagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung von bis zu 100 m), jeweils gemessen vom

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m an Landesstraßen (hier Landesstraße L 358), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der 20 m-Bauverbotszone ergeben sich aus § 22 Abs. 2 bis 5 LStrG.

Gemäß § 23 LStrG bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen, einschließlich Werbeanlagen, in

einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahr-

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ragen Teilflächen des Überschwemmungsgebiets des Glans, das per Arbeitskarte gem. § 88 Abs. 3 des Landeswassergesetzes (LWG) im Staatsanzeiger

für Rheinland-Pfalz veröffentlicht worden ist. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

bahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Baubeschränkungszone).

Die Verwendung nachfolgend aufgeführter heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

nax. 2 m Grenzabstand nach Landesnachbar- (4 m Grenzabstand nach Landesnachbarrecht) Feld-Ahorn Acer platanoides Hänge-Birke Acer pseudoplatanus Vogel-Kirsche Quercus petraea Hainbuche Quercus robur Eberesche Tilia cordata Elsbeere Tilia platyphyllos Sorbus torminalis

Auf der mit Öm4 gekennzeichneten Fläche (Teilfläche des Flurstücks 1984/19) werden rund 500 standortheimische Sträucher in Form einer mehrreihigen Hecke entlang der Bahnlinie angepflanzt. Die Wild wachsende Arten (Landschaftsgehölze) Strauchpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzpflanzung sind die erforderlichen Schutzgeeignet zur Verwendung im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsleitung

Hasel Rhamnus catharticus\* Eingriffliger Weißdorn Rubus fruticosus Entlang der Industriestraße sind in einen Pflanzabstand von 8-10 m unter Berücksichtigung zulässiger Liguster Salix caprea und benötigter Grundstücksein-/-ausfahrten sowie von Leitungen, Laubbaumhochstämme in dei Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Sambucus nigra Qualität 3xverpflanzt, mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu er-Lonicera xylosteum\* Heckenkirsche Sambucus racemosa\* Schlehe Viburnum lantana\* Rosa arvensis\*

> Clematis in Arten und Sorten Waldrebe Rosa in Arten und Sorten Kletterrosen Lonicera in Arten und Sorten Geißblatt Parthenocissus in Arten und Sorten Wilder Wein

Artenliste C: Kletterpflanzen

2.0 Niederschlagswasserversickerung Es wird empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche Belange (siehe hierzu Ausführungen unter 3.0 Altstandort und Altablagerung) nicht entgegenstehen. Für die Planung und Dimensionierung kann das Regelwerk ATV-DVWK-A 138 »Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser« herangezogen werden. Da bei der Planung einer Versickerungsanlage der Grundwasserschutz zu gewährleisten ist, ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Hierfür gibt das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 »Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser« einen Anhaltspunkt. Es enthält Empfehlungen

Efeu Humulus lupulus Gewöhnlicher Hopfen

über eine eventuell notwendige Behandlung (Vorreinigung vor der Versickerung) des Niederschlags-3.0 Altstandort und Altablagerung

Aufgrund der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Altlastenerkundung (Beprobungslose Untersuchung und Orientierende Untersuchung, vgl. Anlage zur Begründung) Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume und flächenhaften Gehölzwerden für die im Bereich des Altstandortes mit der Reg. Nr. 335 01 003-5001 erfassten bestände sowie sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle angrenzender Baukontaminationsverdächtigen Flächen folgende Hinweise aufgenommen: Ehemaliger Tauchraum, Chemikalienlager Werden die zu erhaltenden Einzelbäume trotz Schutzmaßnahmen beschädigt und gehen infolgedessen verloren, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen durchzuführen und diese dauerhaft zu er-

belasteter Massen festzulegen.

lasteter Massen zu entscheiden.

Innerhalb der aufgeführten Bereiche sind bauliche Maßnahmen, die den Erdboden berühren oder in ihn eingreifen, frühzeitig mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) abzustimmen, um Art und Umfang erforderlicher Untersuchungen, Maßnahmen und/oder die Entsorgung belasteter Massen festzulegen. Eine Grundwassernutzung (Entnahme oder Versickerung) sollte auch im räumlichen Umfeld der genannten Teilflächen nur zugestimmt werden, wenn ihre Verträglichkeit im Vorfeld geprüft wurde. Kompressorenraum, Trafos und Niederspannungsraum, Heizhaus, Heizöltanks, Kfz-Werkstatt, neueres Chemikalienlager Innerhalb der aufgeführten Bereiche sind bauliche Maßnahmen, die den Erdboden berühren oder in

ihn eingreifen, frühzeitig mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungs-

behörde Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) ab-

zustimmen, um Art und Umfang erforderlicher Untersuchungen, Maßnahmen und/oder die Entsorgung

Mechanische Werkstatt Im Falle einer Nutzungsänderung sowie insbesondere im Vorfeld von Rückbau-, Erd- oder Gründungsarbeiten ist eine orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Mineralölkohlenwasserstoffe, LHKW und BTEX vorzusehen. Orientierend sind hierzu mindestens 6 Rammkernbohrungen einzuplanen. Unter Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) ist über ggf. erforderliche Untersuchungen, Maßnahmen und/oder die Entsorgung be-

Sollten bei Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altablagerungsfläche (Reg. Nr. 335 01 003-210) geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) unverzüglich zu verständigen. Wenn Bodenverunreinigungen festgestellt werden, darf erst nach vorheriger Prüfung der Schadstoffsituation eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen erfolgen.

4.0 Boden und Baugrund Vor der Realisierung von Bauvorhaben werden projektbezogene Baugrunduntersuchunger empfohlen. Weiterhin sind die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund zu beachten. 5.0 Kulturelles Erbe - Denkmalschutz

bereichseinzelforderung für die Verteidigungsanlage Miesau" in Bearbeitung ist. Durch diese soll u.a.

der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Spießwald" in die Schutzabstandszone V einbezogen werden, mit der Folge, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzung

unzulässig bzw. beschränkt zulässig sein werden. Der Abschluss des erforderlichen Verfahrens ist

Zum Schutz des kulturellen Erbes wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdarbeiten jederzeit archäologische oder historische Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese Funde sind gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige zu erhalten. § 18 DSchPflG sind weitere Forderungen zur Erhaltung von Fund und Fundstelle zu entnehmen. Die Vorschriften des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG) gelten unbenommen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.0 Richtfunktrasse Eine Richtfunktrasse verläuft in Nord-Süd-Richtung über den östlichen Teilbereich des Bebauungs-II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) / Örtliche Bauvor-

7.0 Militärische Schutzbereichseinzelforderung für die (US) Verteidigungsanlage Miesau Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an einen Schutzbereich an, der durch die Militärische Schutzbereicheinzelforderung für die Verteidigungsanlage Miesau im Jahre 1984 erstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche, Werkstraße oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen, landschafts-Einzelvorhaben im Schutzbereich der Verteidigungsanlage sind insoweit der Wehrbereichsverwaltung West zur Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Schutzauflagen der Schutzbereichsanordung vorzu-Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentliche Belange wurde seitens der Wehrbereichsverwaltung Die Dächer von Hauptgebäuden im Gewerbegebiet sind mit einer Dachneigung von maximal 30° zur West, Ast Wiesbaden darauf hingewiesen, dass seit 1993 eine Änderung des "Militärischen Schutz-

zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

erklärt. Die Anordnung ist den Eigentümern von Grundstücken im Schutzbereich und den anderen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. zum Gebrauch oder zur Nutzung dieser Grundstücke Berechtigen sowie den dinglich Berechtigten, Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, z.B. in Form von Stein-, Metall- oder Holzwänden. soweit sie der zuständigen Behörde bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, bekannt z geben oder in ortsüblicher Weise öffentlich bekannt zu machen. III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) 8.0 Leitungsträger

Pfalzwerke AG

06841 / 906-350, roland\_sauer@pfalzwerke.de.

Vor Beginn der Arbeiten im Bereich der unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen der Pfalz werke AG ist es erforderlich, sich für eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen sowie für eine technische Abstimmung zu notwendigen Änderungen und/oder Sicherung der Anlagen und eitungen, rechtzeitig mit der nachstehend genannten zuständigen Organisationseinheit in Verpindung zu setzen: Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Netzservice Ortsnetze, Hauptnetzteam Hauptstuhl, Bahnhofstraße 46, 66851 Hauptstuhl, Tel. 06372 / 911-60 Fax. 06372 / 911-620. Einzelheiten zur Erweiterung des bestehenden Anschlusses zur Versorgung mit elektrischer Energ durch die Pfalzwerke AG sind rechtzeitige im Rahmen der Erschließungsplanung mit der nachstehend genannten Organisationseinheit zu klären: Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Netzservice Ortsnetze

Gemäß § 2 Abs. 1 des Schutzbereichgesetzes wird ein Gebiet zum Schutzbereich durch Anordnung

Telekommunikationsversorgung der Deutschen Telekom Rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten im Bereich von unterirdischen Telekommunikationsleitunger (mindestens jedoch 4 Monate) sind die Projektierung und der Baubeginn mit Herrn Michael Knoll, Te 06321/455-370, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt, abzustimmen.

Netzbau Homburg, Jägerhausstraße 73, 66424 Homburg, Herr Sauer, Tel. 06841 / 906-340, Fax

Bahnstromleitung der DB Services Immobilien GmbH Vorhaben im Bereich der Trasse der Bahnstromleitung und ihrer Schutzstreifen sind nur bei Ein haltung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angegebenen Auflagen und Bedingungen zulässig. Der Verfahrensakten können die in der Anlage zum Schreiben der DB Services Immobilien GmbH vom 17.01.2008 bezeichneten Auflagen und Bedingungen entnommen werden.

9.0 Gewässernahe Bereiche / Überschwemmungsgebiete Da Teilflächen des Überschwemmungsgebiets des Glans innerhalb des Geltungsbereichs des B bauungsplans liegen und darüber hinaus das Plangebiet im nordöstlichen Bereich an nah an Gewässer (Kohlbach) heranreicht, wird insbesondere auf folgende wassergesetzliche Regelungen hin gewiesen, da sich daraus für die Grundstücksflächen erhebliche Nutzungsbeschränkungen ergeben:

§ 31 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie §§ 76, 88, 88a und 89 Landeswassergesetz (LWG).

RECHTSGRUNDLAGEN in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durc

Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBI, I S. 3316). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zul. geändert durch Art. des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466).

vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Ortsgemeindeart Bruchmühlbach-Miesau Öffentliche Bekanntmachung bekannt gemacht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau Annahme des Bebauungsplan-Vorentwurfs und Beschluss am 26.10.2007 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Be-Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde am 08.11.2007 sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) einschließlich der Aufforderung zur Äußerung zum Umfang mit Schreiben vom 03.12.200 und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Annahme des Bebauungsplan-Entwurfes und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beratung über die Stellungnahmen in der öff. Sitzung am 26.03.2009

des Ortsgemeinderats Bruchmühlbach-Miesau

Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde am 30.04.2009 Bruchmühlbach-Miesau mit Angaben zum Ort und der Dauer der Auslegung sowie Angaben über vorliegende umwelt-

bezogene Informationen Unterrichtung der Behörden über die Offenlage (§ 4 Abs. 2 BauGB) Beratung über die Stellungnahmen in der öff. Sitzung des Ortsgemeinderats Bruchmühlbach-Miesau

(§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Ortsgemeinderat Bruchmühlbach-Miesau hat den Be- Bruchmühlbach-Miesau, bauungsplan "Gewerbegebiet Spießwald" bestehend aus den 25.09.2009 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht als Satzung

Genehmigungsverfahren Ausfertigungsvermerk Dieser Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spießwald" stimmt Bruchmühlbach-Miesau, mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom den 09 10 2000 25. September 2009 überein.

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau mit Angaben wo der Be- 15.10 200bauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan

- Ortsbürgermeister - 🖊

