



**Legende**

GE1/GE2	Gewerbegebiet	—	Straßenbegrenzungslinie
□	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	- - -	Baugrenze
■	Öffentl. Verkehrsfläche	—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▨	Wirtschaftsweg	- - -	Räumlicher Geltungsbereich
■	Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	—	Nachrichtlich
■	Wald	- - -	Gedachte Grundstücksgrenze
■	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	○	Mobilfunksender mit Abstandsfläche

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbaordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757).

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § (2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB §§ 16, 17, 19, 21 BauNVO		Bauweise § 9(1) BauGB § 22 (2) BauNVO
	GRZ	BMZ	
<b>Gewerbegebiet (GE1/GE2) § 8 BauNVO</b> Die nach § 8(2) Nr. 4 zulässigen Nutzungen und die nach § 8(3) Nr. 2 und 3 zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (§ 1(5) BauNVO und § 1(6) BauNVO).	0,8	8,0	<b>b</b> Bei der besonderen Bauweise kann die max. zulässige Länge der offenen Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen überschritten werden.

Die max. Traufhöhe (TH) von 13,00 m (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) ist berg- und talwärts über dem natürlichen Gelände bzw. über neuer Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudelinie zu messen. Für Anlagen, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen höhere Schornsteine benötigen gelten die festgesetzten Höhenbeschränkungen nicht.

**2. Lärmschutz – § 9(1)24 BauGB und § 1(4)2 BauNVO**

Im Bereich GE1 muss ein Emissionskontingent von  $L_w = 70$  dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und  $L_w = 55$  dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht und im Bereich GE2 ein Emissionskontingent von  $L_w = 65$  dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und  $L_w = 50$  dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht eingehalten werden. Der Nachweis ist gem. DIN 45 691 zu erbringen.

Die Schlafräume der Betriebswohnungen sind straßenabgewandt (B 41) anzuordnen

**3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9(1)4 BauGB, §§ 12, 14(1) und 23(5) BauNVO**

Nebenanlagen und Garagen nach § 12, 14(1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig. Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zulässig.

**4. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9(1) Nr. 14 BauGB i.V.m. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9(1) Nr. 20 BauGB**

**Geltungsbereich – B**

Die Fläche im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich für die Beeinträchtigung der Wasserführung im Geltungsbereich A. Durch entsprechende erd- und wasserbauliche Maßnahmen entstehen hier im Außenbereich des Großbaches naturnahe Rückhalteräume, die auch der Abflussminderung des Gewässers bei Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen dienen. Damit sollen letztlich auch die Abflussspitzen des Vorfluters Nahe verringert werden.

Die Art der Ausführung wird im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die landespflegerischen Entwicklungsziele für die Flächen im Geltungsbereich B sind:

- Generell Erhaltung des Bereiches als Offenlandbereich in der Bachau zwischen dem grundsätzlich zu erhaltenden Bachufenwald am Großbach und den ausgedehnten Waldflächen nördlich bis östlich des Plangebietes,
- dauerhaft extensive Grünlandbewirtschaftung,
- zwischen Bachufer und den zu entwickelnden Wiesenbereichen Herstellung einer sporadisch gemähten Saumzone,
- allenfalls punktuelle Anreicherung (der Fläche durch standortgerechte Einzelbäume in den Randbereichen zur Böschung zur Landesstraße hin oder zum Bachufer); ansonsten jedoch Vermeidung weiterer Beschattung und Nährstoffeinträge in die entstehenden Frisch- bzw. Feuchtwiesengebiete in diesem ohnehin gehölzreichen Gebiet.

**5. Landespflegerische Maßnahmen (§ 9(1) Nrn. 20 und 25 BauGB)**

**A. Maßnahmen auf den Privatgrundstücken**

Auf Park- oder Stellplätzen in dem Gewerbegebiet ist (mindestens alle angefangenen 8 Stellplätze) im Randbereich derselben ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

**B. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

Im Bereich A1 sind die derzeit versiegelten und teilversiegelten Flächen rückzubauen (zu entsiegeln).

Der Bereich ist – nach Fertigstellung der östlich angrenzenden neuen Planstraße – flächendeckend mit standortgerechten Gehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste höhengestuft zu bepflanzen, um hier eine ästhetisch und lokalklimatisch wirksame Randeingrünung sowie einen Puffer zwischen den beiden gewerblichen Bereichen (bestehendes und geplantes Gewerbegebiet) zu erzielen.

Die flächendeckende Gehölzfläche sollte ungefähr zu 90 % aus Sträuchern und zu ca. 10 % aus Bäumen II. Ordnung zusammengesetzt sein. Im Bereich A2 sind die bestehenden Ruderalflächen und Intensiv-Grünland-Streifen der freien Entwicklung zu überlassen. Über verschiedene, die Biotopdiversität erhöhende Sukzessionsstadien soll sich hier, analog zu den bestehenden Gehölzstreifen auf den westlich folgenden Böschungsabschnitten, ebenfalls ein durchgehender Ge

hölzstreifen entwickeln, der das Gewerbegebiet in Richtung Tal bzw. Bundesstraße zumindest teilweise eingrünzt bzw. abschirmt.

Alternativ zur freien Entwicklung kann dieses Ziel auch durch eine lockere Initialpflanzung mit Gehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste gefordert bzw. beschleunigt werden.

Im Bereich A3 sind die vorhandenen naturnahen Gehölzflächen zu erhalten und der freien Entwicklung zu überlassen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen schmalen Streifen mit Ruderalflächen sind ebenfalls der freien Entwicklung zu überlassen, zu überlassen, mit dem mittelfristigen Ziel der Verbreiterung des naturnahen Gehölzbestandes.

Im Bereich A4 sind folgende Entwicklungsziele und die dafür erforderlichen Maßnahmen zu realisieren:

- Erhalt aller naturnahen Baum- und Strauchgehölz-Bestände im Westen dieses Teilgebietes – freie Entwicklung
- Erhalt des Laubmischwaldfragments unmittelbar südlich der geplanten Gewerbegebietsgrenze (am Südrand des Flurstückes 63, in der dortigen Wegekurve) – naturnahe Waldbewirtschaftung analog zu den ausgedehnten Forst-Ausgleichsflächen nordöstlich davon
- Einbeziehung des kleinen verbleibenden Wirtschaftsgrünland-Fragments unmittelbar westlich dieser Laubwaldrestes sowie der nach Realisierung des Gewerbegebietes nicht mehr benötigten Weges – freie Entwicklung
- Fortführung der bisherigen extensiven Grünlandbewirtschaftung auf dem kleinen (markungübergreifenden) Teilstück auf Parzelle 69 am Südrand des Geltungsbereiches (im Biotopkomplex mit dem dortigen Halbtrockenrasen – gemäß § 28 Abs. 3 LNatSchG pauschal geschützter Biotop auf Bärenbacher Gemarkung), in Form einer Mahd einmal jährlich Mitte Juli unter Belassen von Altgrasinseln (jährlich alternierend) auf 10 – 20 % der Fläche; alternativ: extensive biotoge-rechte Beweidung.

Im Bereich A5 ist nach dem zunächst erforderlichen Rückbau des oberflächennahen Befestigungsmaterials der Bereich – nach Fertigstellung der nördlich angrenzenden neuen Planstraße – flächendeckend mit standortgerechten Gehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste höhengestuft zu bepflanzen, um hier eine ästhetisch und lokalklimatisch wirksame Randeingrünung zu erzielen.

Im Bereich A6 sind die standortfremden Fichtenforst-Monokulturen unmittelbar östlich des geplanten Gewerbegebietes in naturnahe Laubwaldmischbestände aus standortgerechten Laubholzarten entsprechend umzuwandeln.

- Die Entwicklungsziele sind:
- Umwandlung der Nadelholzkulturen in standortgerechten Laubmischwald,
  - Aufbau und Erhalt eines gegliederten Waldrandes (Staudensaum - Strauchmantel - Baummantel) an der neuen Außengrenze des Waldes, auf einer Breite von ca. 15 m,
  - Bewirtschaftung nach den Prinzipien des naturnahen Waldbaus.

Weitere Aussagen und die Pflanzenlisten sind dem "Umweltbericht" zu entnehmen.

**6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135 a und b BauGB)**

Alle Festsetzungen im öffentlichen Bereich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch auf Flächen in Verbindung mit Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB, werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindlicher Erschließungsanlagen:	10,096 %
Anteil private Baugrundstücke:	89,904 %

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO -**

- Im Gewerbegebiet darf die Dachneigung maximal 38° betragen. Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig, ausgenommen Kiesschüttungen bei Flachdächern. Dachbegrünungen sind außerdem zulässig.
- Einfriednungen sind als max. 2 m hohe Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.
- Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als Grünflächen anzulegen.

**Hinweise, ohne Festsetzungscharakter**

- Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher (landespflegerischer) Sicht kann der Verlust der in der Biotoptypenkartierung als Laubwald mittlerer Standorte kartierten Fläche unmittelbar unterhalb des Forstweges am Ostrand des Gewerbegebietes funktional durch die festgesetzte Umwandlung des naturfernen Fichtenforstes am Ostrand des Geltungsbereiches in standortgerechten Laubmischwald ausgeglichen werden (s. Erläuterungen im Umweltbericht).
- Aus forstwirtschaftlicher Sicht bzw. gemäß den Vorgaben des Landeswaldgesetzes (§ 14) kann dieser Waldflächenverlust allerdings nur durch eine Ersatzaufforstung an bisher nicht waldbaulich genutzten Flächen erzielt werden.
- Die Forstbehörde bemüht sich derzeit um eine dazu geeignete Fläche. Die Ersatzaufforstung nach Landeswaldgesetz wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss vom 30.10.2004  
 Der Stadtbürgermeister Wagner  
 Bürgermeister Wagner

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 20.09.2007 in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 07.11.2007 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
 Der Stadtbürgermeister Wagner  
 Bürgermeister Wagner

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 24.04.2008 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
 Der Stadtbürgermeister Wagner  
 Bürgermeister Wagner

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 20.06.2008

Ausfertigungsvermerk:  
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
 Ort, Datum Kirn, 25.06.2008

Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
 Wagner  
 Bürgermeister