



in Kraft seit 12.10.2006

Anderungen gegenüber der bislang rechtskräftigen Planfassung sind im Text hervorgehoben

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) getroffenen Zuordnung zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 entsprechen, sowie Anlagen mit einem vergleichbaren oder geringeren Störgrad (§ 8 BauGB i.V. § 1 Abs. 4 BauNVO) mit Ausnahme der als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzten Betriebsarten.
- Sonstige unter die o.g. Nutzungen und Anlagen fallende Betriebe im Einzelfall, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen, Verfahren oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitungsbedingungen geschaffen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen nicht zu erwarten sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen außerhalb von Einzelhandelsbetrieben bis zur einer Größe von 400 m², jedoch nur, wenn Sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen), sowohl als mit Gebäuden verbundene Anlagen, als auch als selbständige Anlagen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V. mit § 31 BauGB):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit dem Bau der Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau des Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Windenergieanlagen
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus den Branchengruppen:
 - Nahrungsmittel/Getränke
 - Drogeriewaren/Kosmetikartikel
 - Haushaltswaren/Glas/Porzellan
 - Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
 - Kunst/Antiquitäten,
 - Baby-/Kinderartikel,
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
 - Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
 - Foto/Optik,
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
 - Musikalienhandel,
 - Uhren/Schmuck
 - Spielwaren/Sportartikel.

Randsortimente aus den vorgenannten Branchengruppen in sonstigen Einzelhandelsbetrieben dürfen max. 5 % der Verkaufsfläche, jedoch max. 400 m² je Betrieb nicht überschreiten.

1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) getroffenen Zuordnung zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 entsprechen, sowie Anlagen mit einem vergleichbaren oder geringeren Störgrad (§ 9 BauGB i.V. § 1 Abs. 4 BauNVO) mit Ausnahme der als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzten Betriebsarten.
- Sonstige unter die o.g. Nutzungen und Anlagen fallende Betriebe im Einzelfall, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen, Verfahren oder Betriebsbeschrän-

kungen die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitungsbedingungen geschaffen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen nicht zu erwarten sind,

- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen außerhalb von Einzelhandelsbetrieben bis zur einer Größe von 400 m² , jedoch nur, wenn Sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen), sowohl als mit Gebäuden verbundene Anlagen, als auch als selbständige Anlagen.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V. § 31 BauGB):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit dem Bau der Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau des Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

1.2.3 Nicht zulässig sind:

- Windenergieanlagen
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus den Branchengruppen:
 - Nahrungsmittel/Getränke
 - Drogeriewaren/Kosmetikartikel
 - Haushaltswaren/Glas/Porzellan
 - Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
 - Kunst/Antiquitäten,
 - Baby-/Kinderartikel,
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
 - Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
 - Foto/Optik,
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
 - Musikalienhandel,
 - Uhren/Schmuck
 - Spielwaren/Sportartikel.

Randsortimente aus den vorgenannten Branchengruppen in sonstigen Einzelhandelsbetrieben dürfen max. 5 % der Verkaufsfläche, jedoch max. 400 m² je Betrieb nicht überschreiten.

1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Testgelände für Kraftfahrzeuge" (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Das Sondergebiet „Testgelände für Kraftfahrzeuge“ dient insbesondere der Durchführung von Praxisfahrttests mit Kraftfahrzeugen im Rahmen der Entwicklung von Neufahrzeugen sowie der Verbesserung von Serienfahrzeugen. Neben den reinen Fahrzeugtestfahrten dient das Gelände auch für Fahrerlehrgänge, Fahrzeugsicherheitstrainings, Abstimmungsarbeiten an Motorsportfahrzeugen sowie Händlerpräsentationen und Sonderveranstaltungen wie Workshops, Pressevorstellungen, Filmaufnahmen oder Fan-Club-Treffen.

1.3.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Anlagen für die praktische Fahrerprobung im Rahmen der Entwicklung bzw. Verbesserung von Kraftfahrzeugen sowie für Fahrzeugpräsentationen, Fahrerlehrgänge und Fahrzeugsicherheitstrainings,
- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit Leistungsschwerpunkt im Bereich der Fahrzeugentwicklung. Bei Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes und produktions-orientierter Dienstleistungen muss der Ansiedlungsschwerpunkt im Bereich Fahrzeugentwicklung/Management/Marketing liegen. Vertriebsbereiche dürfen nur im Zusammenhang mit entwicklungsorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden,
- Werkstätten und Lagerräume für die o.g. Einrichtungen,
- Betriebstankstellen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulungs- und Versammlungsräume sowie Sozialräume/Kantinen für die o.g. Einrichtungen,
- sonstige der Ver- und Entsorgung des Sondergebiets dienende Anlagen und Einrichtungen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe, Behelfsbauten (§ 49 LBauO) und fliegende Bauten (§ 76 LBauO), soweit sie im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes als Kfz-Testgelände stehen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
- Zulässig sind darüber hinaus selbständige, nicht mit Gebäuden verbundene Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen), soweit sie in aufgeständerter Bauweise errichtet werden. Die vorgenannten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind nicht zulässig innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen

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

2.1 Maximale Grundfläche

2.1.1 Im Sondergebiet ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Überbauung bis zu in der Summe max. 15.000 m² Grundfläche zulässig.

- 2.1.2 Sonstige, nach Festsetzung Nr. 1.3.2 im SO-Gebiet zulässige Nutzungen und Anlagen, die keine Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 LBauO sind, sind auch über die vorgenannten 15.000 m² hinaus, sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamtfläche von 150.000 m², zusätzlich zur derzeit versiegelten Fläche, jedoch nicht innerhalb der im Sondergebiet festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Entsiegelungsmaßnahmen sind hierauf anzurechnen. Im Rahmen der vorgenannten 150.000 m² sind davon abweichend auch 1.500 m² Neuversiegelung in Form von bis zu max. 3 m hohen Bauten mit jeweils max. 100 m² Grundfläche zulässig.

Hinweis ohne Fest-

setzungscharakter: *Der derzeitige Versiegelungsgrad im Sondergebiet kann dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.*

2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante baulicher Anlagen ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten zu messen an der tiefstgelegenen Gebäudekante. Bezugshöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenachse gemessen im rechtem Winkel zur Gebäudefront. Die Bezugshöhe ist alle 30 m neu zu ermitteln.

Die maximale Gebäudehöhe wird für die Gewerbegebiete auf 15m und für die Industriegebiete und das Sondergebiet auf 20 m begrenzt.

Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten auf höchstens 20% überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 20m zulässig und in den Industriegebieten und im Sondergebiet auf höchstens 20% überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 25 m zulässig. Die vorgenannten Beschränkungen gelten nicht für Technische Aufbauten.

Ausnahmsweise kann darüber hinaus für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind (z.B. Schornsteine, Abgas- und Abluftanlagen), aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (z.B. Hochregale, Silos) im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet eine Überschreitung der vorgenannten Höchstwerte zugelassen werden, soweit diese auf Flächenteile unter 25% der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt bleibt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2.3 Photovoltaikanlagen im Sondergebiet

Die Traufhöhe von Modultischen für Photovoltaikanlagen darf nicht geringer als 1,0 m sein. Die Firsthöhe (Gesamthöhe) darf max. 3,0 m über Gelände

oberkante betragen. Die Bruttogesamtfläche von Photovoltaikanlagen im Sondergebiet wird auf max. 27 ha beschränkt. Die Projektionsfläche von Photovoltaikanlagen im Sondergebiet wird auf insgesamt max. 11,0 ha begrenzt.

- 3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In der festgesetzten abweichende Bauweise a¹ sind Gebäude und Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand – analog zu offenen Bauweise – zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.
In der abweichenden Bauweise a² sind Gebäude und Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand – analog zu offenen Bauweise – zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung. Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Grenzbebauungen zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind im GE- und GI-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Wohngebäuden wird im GE- und GI-Gebiet auf maximal 2 begrenzt.
- 6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Plangebietsstraßen sind im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinien auf eine Breite der öffentlichen Verkehrsanlagen von maximal 11 m zurückzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind den angrenzenden Baugebieten zuzuschlagen.
Entlang der sonstigen Plangebietsstraßen ist je 25 m Straßenfront max. eine Ein- und Ausfahrt von bis zu max. 7 m Breite zulässig. Ausnahmen aufgrund betrieblicher Erfordernisse können zugelassen werden. Der

Abstand von Grundstückseinfahrten zu den Krümmungsradien an Straßeneinmündungen und Kreuzungen muss mindestens 5 m betragen.

Einfahrten von PKW- Garagen müssen mindestens 5 m, von LKW- und Busgaragen mindestens 15 m vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt werden.

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

In dem an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksbereich in den Gewerbe- und Industriegebieten ist die Verlegung und dauerhafte Unterhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen durch die jeweiligen Versorgungsträger zu dulden.

Hinweis ohne Fest-

setzungscharakter: *Da die Verkehrsflächen des Plangebietes bereits zum überwiegenden Teil vorhanden sind und weiter genutzt werden sollen, ist ein Aufbruch dieser Flächen für die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorgesehen. Die Leitungen sollen daher auf den Privatgrundstücken verlegt werden. Da im Rahmen der vorgesehenen Rücknahme der Verkehrsflächen auf max. 11 m die genaue Lage der künftigen Leitungstrassen noch nicht festgelegt werden kann, erfolgt eine Textliche Festsetzung zur Duldungspflicht dieser Leitungen.*

Die auf den Privatgrundstücken bestehenden Entwässerungsgräben zur Oberflächenentwässerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden und weiterhin zu erhalten. Weiterhin ist der Durchfluss von Niederschlagswasser von den jeweils an das Grabensystem angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden. Soweit private Bauvorhaben eine Veränderung des Grabensystems erfordern, sind diese – soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen - durch den jeweiligen Bauherrn ersatzweise neu als offene Gräben wieder anzulegen. Ist eine Grabenverlegung nicht möglich und wird daher eine Verrohrung der Gräben erforderlich, sind ersatzweise hierfür im gleichen Flächenumfang offene Sicker-/Rückhaltegräben auf dem Grundstück anzulegen, dessen Bebauung die Verrohrung verursacht. Gräben und Versickerungsflächen, die der Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dienen, sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 a/25 b BauGB)

• **Flächen und Maßnahmen nach 9 (1) 20 BauGB mit der Kennzeichnung M1 gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag:**

Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind, soweit es sich nicht um Flächen nach § 24 Landespflegegesetz handelt, wie folgt zu entwickeln:

Die naturnahen Wald- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Naturferne Laub- und Nadelforste sind in naturnahe, standortgerechte Laubwälder und Feldgehölze umzuwandeln. Bezüglich der Fichtenreihe entlang der Südgrenze des Gebietes sind hierbei die Einschränkungen gemäß Maßnahme **M 3** des landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen. Dort, wo Gehölzbestände an der Grenze des Geltungsbereiches zu benachbarten Flächen fehlen, sind mindestens 10 m breite, blickdichte, naturnahe und standortgerechte Gehölzpflanzungen zum Sichtschutz anzulegen. Die Pflanzungen müssen in ihrem Zentrum Hochstämme 1. Ordnung besitzen, deren Abstand nicht mehr als 10 m beträgt. Alle Hochstämme sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu wählen. Heckengehölze müssen mindestens zweimal verschult sein. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei allen naturnahen Gehölzbeständen ist darauf zu achten, daß Alt- und Totholz so lange wie möglich erhalten bleibt und die Flächen im Sinne von Naturwaldzellen gepflegt werden.

Orchideenwiesen, Bortgrasrasen, Naßwiesen, Feuchtwiesen, Feuchtbrachen, Röhrichte, Binsen- und Seggenrieder, Wiesen mittlerer Standorte, Halbtrockenrasen, Trockenrasen, naturnahe Bachabschnitte und naturnahe Regenrückhaltebecken sind zu erhalten und so zu pflegen, daß ihre für den Landschaftsraum typische Struktur und Artenzusammensetzung erhalten bleibt und weiterentwickelt wird. Jegliche Düngung und jeglicher Pestizideinsatz sind untersagt.

Im Bereich des ehemaligen Munitionsdepots sind die Munitionsbunker zu entfernen. Die Verkehrswege sind vollständig zurückzubauen. Auf den ehemaligen Wege- und Bunkerflächen ist der Biotoptyp „Waldlichtung“ anzulegen und zu entwickeln. In Feuchtbereichen von Waldlichtungen sind mindestens 30 temporäre Gewässer (Tümpel) mit einer Fläche von mindestens 20 qm herzustellen und zu erhalten, die den Biotopansprüchen der Gelbbauch-Unke entsprechen. Desweiteren sind im Waldbereich des ehemaligen Munitionsdepots mindestens 10 Hirschkäfermeiler mit einem Mindestdurchmesser von 4 m herzustellen und zu erhalten, die der Ökolo-

gie des Hirschkäfers entsprechen. Überflüssige Zaunanlagen sind zu entfernen.

Bei der Einrichtung von Tümpeln und Meilern dürfen keine schutzwürdigen Biotope beeinträchtigt werden.

Vorhandene und neu zu schaffende Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, dass auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

Hinweis ohne Fest-

setzungscharakter: *Naturferne Gewässerabschnitte sollten nach Möglichkeit renaturiert werden. Da für den Gewässerausbau eine vorherige Genehmigung nach Wasserrecht erforderlich ist, erfolgt keine verbindliche Festsetzung. Rechts und links eines Gewässerverlaufs sind im Minimum jeweils 10 m breite naturnahe Schutzstreifen einzurichten, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden.*

Des Weiteren wird auf Abschnitt C. (Hinweise ohne Festsetzungscharakter) der textlichen Festsetzungen zum Thema Wasserwirtschaft/Niederschlagswasser verwiesen.

▪ **Eingriffskompensatorische Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes:**

Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes (Kennzeichnung M2 gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag), soweit es sich nicht um Flächen nach § 24 Landespflegegesetz handelt, sie nicht mit Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB überlagert sind und nicht der Errichtung von Anlagen nach Festsetzung 2.1.2 dienen, sind zu erhalten und so zu pflegen, daß ihre für den Landschaftsraum typische Struktur und Artenzusammensetzung entwickelt wird. Für die Tierwelt ist die Pflege so zu gestalten, daß für die Offenland bewohnende Vogel- und Insektenwelt optimale Biotopbedingungen hergestellt werden.

Hinweis ohne Fest-

setzungscharakter: *Maßnahmen hierzu können beispielsweise das Angebot von Altgrasbeständen für das Rebhuhn oder von Steinriedeln für den Steinschmätzer sein. Die Insektenwelt profitiert z. B. von einer abschnittsweisen Mahd, die Blütenhorizonte während der gesamten Vegetationsperiode erhält). Jegliche Düngung und jeglicher Pestizideinsatz sind untersagt.*

Auf den Wiesen ist eine Neuversiegelung im Flächenumfang von bis zu 15 ha zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern/verdunsten.

Hinweis ohne Fest-

setzungscharakter: *Der Nachweis über die auf dem Baugrundstück vorgesehenen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung, Speicherung durch Dachbegrünung) ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu erbringen.*

Ergänzend sind die Festsetzungen nach Nr. 7 zu beachten, wonach im Falle, dass private Bauvorhaben eine Veränderung des Grabensystems erfordern, diese – soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen - durch den jeweiligen Bauherrn ersatzweise neu als offene Gräben wieder anzulegen sind. Ist eine Grabenverlegung nicht möglich und wird daher eine Verrohrung der Gräben erforderlich, sind ersatzweise hierfür im gleichen Flächenumfang offene Sicker-/Rückhaltegräben auf dem Grundstück anzulegen, dessen Bebauung die Verrohrung verursacht. Gräben und Versickerungsflächen, die der Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dienen, sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Vorhandene und neu zu schaffende Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, daß auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

Für Greifvögel sind im Sondergebiet 25 Ansitzstangen für Greifvögel zu erreichen und zu erhalten. Die Ansitzstangen müssen eine Höhe von 3,0 m bis 5,0 m besitzen. Der T-förmige Ansitz ist als Rundstange auszubilden. Die Rundstangen der 25 Ansitze müssen jeweils unterschiedliche Durchmesser aufweisen (zwischen 3,00 und 8,00 cm).

**Eingriffskompensatorische Festsetzungen auf für Photovoltaik-
anlagen im Sondergebiet genutzten Grundstücksflächen:**

Alle im Sondergebiet für Photovoltaikanlagen genutzten Flächen, die nicht als Schotterrasen befestigt werden oder durch Nebenanlagen und Erdanker voll versiegelt werden, sind als extensive Wiesenflächen (u.a. Fahrgassen) zu erhalten und zu pflegen. Jeglicher Einsatz von Dünger (mineralisch oder organisch) ist untersagt, ebenso der Einsatz von Pestiziden. Schotterrasenflächen müssen in der Summe kleiner als 0,75 ha sein. Die Ver-

Siegelung durch Nebenanlagen auf für Photovoltaikanlagen genutzten Flächen wird auf max. 0,75 ha begrenzt.

Die Fahrgassen (Wiesenflächen) dürfen max. 16,0 ha Fläche in Anspruch nehmen. Sie sind maximal 2 mal jährlich zu mähen. Die 1. Jahresmahd ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Unter den Modultischen sind Altgrasbestände zu entwickeln. Das Gras ist hier abschnittsweise einmal in 2 Jahren zu mähen. Die abschnittsweise Mahd muss ermöglichen, dass jederzeit Schutz- und Rückzugsräume für Insekten, Vogel und Kleinsäuger vorhanden sind. Das Mähgut ist in jedem Fall von den Flächen zu entsorgen.

Leitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

- **Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Sondergebiet mit der Kennzeichnung M3 gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag:**

Auf der Fläche des ehemaligen Wartungsweges entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches (Weg entlang der Zaunanlage) ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten (Maßnahme **M 3** gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag). Der ehemalige Weg ist im Bereich der Pflanzung zurückzubauen und als Grünland anzulegen. Die Baumreihe muß eine Länge von 3.500 m besitzen. Es sind Hochstämme der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) zu pflanzen und zu erhalten. Die Hochstämme aus extra weitem Stand müssen mindestens dreimal verschult sein, einen Mindeststammumfang von 14-16 cm und einen Ballen besitzen. Während der Entwicklungspflege sind sie mit Dreiböcken zu sichern. Der Abstand der Bäume beträgt 20 m, so daß insgesamt 175 Hochstämme zu pflanzen sind. Bis die Eichenreihe (gemeinsam mit der naturnahen Entwicklung des randlichen Gehölzbestandes gemäß M 1) die Funktion der Sichteinschränkung übernehmen kann, ist die vorhandene Fichtenreihe entlang der Südgrenze des Baugebietes zu erhalten, maximal jedoch 10 Jahre (bis einschließlich 2013).

Vorhandene und neu zu schaffende Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, daß auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Naturferne Gewässerabschnitte sollten nach Möglichkeit renaturiert werden. Da für den Gewässer Ausbau eine vorherige Genehmigung nach Wasserrecht erforderlich ist, erfolgt keine verbindliche Festsetzung. Rechts und links eines Gewässerverlaufs sind im Minimum jeweils 10 m breite naturnahe Schutzstreifen einzurichten, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

▪ **Maßnahmen auf privaten Bauflächen im Gewerbe- und Industriegebiet mit der Kennzeichnung M4 gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag:**

6003

Innerhalb der als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Bauflächen sind mindestens 20% der Grundstücksflächen von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen. Auf den Flächen sind auf mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen dreireihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Abstand der Gehölze darf 1,5 m nicht unterschreiten. Alle 25 m ist entlang der Plangebietsstraßen auf privaten Grundstücksflächen ein standortgerechter, heimischer Laub-Hochstamm 1. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten setzt der Pflanzstreifen aus.

Je 6 Stellplätze für PKW und je 4 Stellplätze für LKW ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubhochstamm 1. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

Alle Hochstämme sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu wählen. Heckengehölze müssen mindestens zweimal verschult sein. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Hochstämme im Bereich der Stellplätze müssen, insoweit sie sich nicht in einem Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite befinden, eine Pflanzscheibe von mindestens 4 qm besitzen. Abgängige Hochstämme sind gleichartig zu ersetzen. Alle Hochstämme sind während der Entwicklungspflege mit Dreiböcken zu sichern.

Die in die Sichtwinkel an Kreuzungen fallenden Bereiche sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Der im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesondert festgesetzte Gehölz- und Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern/verdunsten.

Hinweis ohne Fest-

setzungscharakter: *Der Nachweis über die auf dem Baugrundstück vorgesehenen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung, Speicherung durch Dachbegrünung) ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu erbringen.*

Ergänzend sind die Festsetzungen nach Nr. 7 zu beachten, wonach im Falle, dass private Bauvorhaben eine Veränderung des Grabensystems erfordern, diese – soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen - durch den jeweiligen Bauherrn ersatzweise neu als offene Gräben wieder anzulegen sind. Ist eine Grabenverlegung nicht möglich und wird daher eine Verrohrung der Gräben erforderlich, sind ersatzweise hierfür im

gleichen Flächenumfang offene Sicker-/Rückhaltegräben auf dem Grundstück anzulegen, dessen Bebauung die Verrohrung verursacht. Gräben und Versickerungsflächen, die der Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dienen, sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Vorhandene und neu zu schaffende Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, daß auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

Im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet sind zur Beleuchtung der Straßen und Außenanlagen Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit einem vergleichbaren Effekt zu verwenden. Soweit aus gestalterischen oder Sicherheitsgründen ein „weißes“ Licht geboten ist, sind durch sonstige Maßnahmen wie Filter und Minimierung der Lichtabstrahlung außerhalb der zu beleuchtenden Fläche die nachteiligen Wirkungen abzumildern.

Böschungen, die bei Geländeanschnitten oder Aufschüttungen entstehen, sind grundsätzlich zu begrünen.

▪ **Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen:**

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Plangebietsstraßen sind im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinien auf eine Ausbaubreite von maximal 11 m Straßenfläche zurückzunehmen.

An den im Straßenraum der in der Planzeichnung mit "Haupterschließungsstraße" gekennzeichneten Straße festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubhochstämme 1. Ordnung (Hainbuche – *Carpinus betulus*) zu pflanzen und zu erhalten. Alle Hochstämme sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm mit Ballen aus extra weitem Stand zu wählen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen oder Grundstückszufahrten) um bis zu 5 m abgewichen werden.

Innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes der Planstraßen A, B, C und D sind einseitig im Abstand von 25 m Straßenbäume (Hainbuche – *Carpinus betulus*) zu pflanzen und zu erhalten. Alle Hochstämme sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm mit Ballen aus extra weitem Stand zu wählen. Die exakte Lage der Baumstandorte ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen. Von dem festgesetzten 25m-Abstand kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen oder Grundstückszufahrten) um bis zu 5 m abgewichen werden.

Fuß- und Wirtschaftswege im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen.

9. **Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Lärmschutzwand gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Hinweis ohne Fest-

setzungscharakter: *Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Planungsverband werden Art und Umfang der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Detail geregelt.*

10. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf dem Baugrundstück entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

11. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Gefahrenerforschungsmaßnahme des Jahres 1998 ergab für die in der Planzeichnung mit der Erfassungsnummer 018 gekennzeichnete Fläche im südlichen Bereich der ehemaligen Abstellfläche für Tankfahrzeuge auffällige BETX-Gehalte in der Bodenluft, die durch weitere Untersuchungen zu überprüfen sind.

12. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

12.1 **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Industriepark Pferdsfeld" liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

12.2 **Denkmalschutz nach Landesrecht**

Grabungsschutzgebiet "Keltisch-römischer Friedhof" gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Jegliche Erdarbeiten, die über die derzeitige Nutzung hinausgehen, sind rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

1156

12.3 Flächen nach § 24 Landespflegegesetz

Nachrichtliche Übernahme der Flächen nach § 24 Landespflegegesetz gemäß Planeintrag.

12.4 Luftfahrtrechtliche Genehmigungen

Für den ehemaligen Militärflugplatz liegt eine ruhende luftfahrtrechtliche Genehmigung als Sonderverkehrslandeplatz vor, wonach Starts und Landungen von Flugzeugen nur auf Einzelanfrage genehmigt werden können, regulär jedoch nicht zulässig sind. Weiterhin besteht in diesem Rahmen auch eine Erlaubnis für die Ausbildung mit Hubschraubern. Die Übungen dürfen jedoch nur auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes stattfinden

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V. mit § 88 LBauO)

13. Dach- und Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Sammelwerbeanlagen für die im Gebiet angesiedelten Betriebe nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die nach Nr. 2.2. festgesetzten max. Gebäudehöhen nicht überschreiten. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

15. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern und die entsprechenden Vorschriften zu Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder sonstige Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlichen Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen mit versickerungsfähigen Materialien, z.B. mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren

0002

Materialien zu versehen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,7 betragen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Feuerwehr- oder Rettungsweg, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche, Werkstraße oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder soweit betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil der landschaftspflegerisch oder gärtnerisch anzulegenden und zu unterhaltenden Flächen wird im GE- und GI-Gebiet auf 20 % der Grundstücksfläche festgelegt.

Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Anpassung an das Straßenniveau, Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Baufläche sind mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (Höhe zu Breite) zulässig. Böschungen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze im GE- und GI-Gebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

C) HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Ver- und Entsorgung / Leitungen

- *Im gesamten Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen aus der Zeit der militärischen Nutzung, deren Lage bei Bauarbeiten zu berücksichtigen ist.*
- *Im Bereich der in der Planzeichnung informativ eingetragenen Trasse verläuft eine Kraftstofffernleitung zum ehemaligen Militärflugplatz Pferdsfeld. Die Leitung ist stillgelegt, vollständig entleert und chemisch gereinigt. Alle weiteren Planungen und Maßnahmen von Dritten sind der Standortverwaltung Zweibrücken zur Bearbeitung und Prüfung vorzulegen werden, damit wenn noch erforderlich besonderen Auflagen und Sicherungsmaßnahmen für die Leitungstrasse und der ehemaligen Übergabestelle im Einzelfall berücksichtigt werden können. Sollten genauere Angaben über den Verlauf der Leitung benötigt werden, so ist eine örtliche Einweisung in den Trassenverlauf erforderlich. Hierzu wird um Kontaktaufnahme mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft, Betriebsstelle Tanklager Bitburg (Tel.: 06568/893) gebeten.*
- *In den Schutzstreifen sämtlicher bestehender Leitungen haben Pflanzmaßnahmen zu unterbleiben bzw. sind im Einzelfall mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.*
- *Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Zur Koordinierung der*

Baumaßnahmen sind die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserreinigungsanlage des Abwasserverbandes "Ellerbachtal" in Weinsheim anzuschließen. Zur abschließenden Beurteilung befindet sich derzeit die Entwässerungsplanung in der Aufstellung. Die innere Erschließung der Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt abschnittsweise durch die Verbandsgemeinde Sobernheim gemäß dem noch aufzustellenden Ausbauprogramm im vorgegebenen Finanzierungsrahmen nach § 6 des städtebaulichen Vertrages.

Denkmalschutz

- Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu belassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

- Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewässer III. Ordnung. Auf § 76 LWG wird hingewiesen, wonach alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 10m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. Für evtl. Gewässerbauten ist vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 WHG, BGBl. 2002, S.3245, erforderlich. Auf den Absatz 1 des § 31 WHG wird hierbei hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Der Nachweis über die auf dem Baugrundstück vorgesehenen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung) ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu erbringen. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende offene Grabensystem in zentrale Versickerungs- bzw. Retentionsflächen abgeleitet.

Die Entsiegelung von bereits befestigten Flächen sollte dort, wo möglich, vorgenommen werden.

Zur Entlastung der Kläranlage und der Vorfluter sowie zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate wird zusätzlich zur Flächenversickerung die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

- Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, u.ä.) vorgesehen ist, ist dies gemäß § 20 LWG RLP der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Hinweise der Kreisverwaltung Bad Kreuznach

1. Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
2. Bei einer zentralen Ableitung des Oberflächenwassers, die zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen der Flüsse führt und die Grundwasserneubildung einschränkt, sind vom Verursacher Ausgleichsmaßnahmen (§ 62 LWG) vorzunehmen.
3. Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäss § 2 Abs. 2 des mit dem Gesetz vom 05.04.1995 (GVBL. S. 69) geänderten Landeswassergesetzes (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser ganz oder teilweise vor Ort zu versickern.
4. Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenverickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
5. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und nach §§ 27 ff LWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
6. Eine Sammlung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zur Gruppenkläranlage Ellerbachtal in Weinsheim zu erfolgen.
7. An den Rändern des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Gewässer III. Ordnung. Im Bereich von 10,0 m beiderseits der Gewässer dürfen keine Auffüllungen stattfinden. Anlagen in diesem Bereich bedürfen gem. § 76 LWG der vorherigen Genehmigung. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei einem eventuellen Gewässerausbau ein Verfahren nach § 31 WHG erforderlich wird.
8. Trinkwasserschutzzonen werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt.

Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zur Schaffung temporärer Gewässer:

Für die Herstellung temporärer Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 WHG erforderlich.

Überlagerung Regenrückhaltebecken mit §24'er Flächen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach § 24 LPfIG geschützte Flächen, die als Rückhaltebecken genutzt werden. Die Eigenschaft als §24'er Fläche hat sich jedoch erst aufgrund dieser jahrelangen Nutzung durch den dadurch entstandenen Schilfbestand ergeben. Die Rückhaltung und Vernässung in den in Rede stehenden Bereiche entspricht dem Schutzzweck der §24'er Fläche.

Bestehende Regenrückhaltebecken, die als Fläche nach § 24 LPflG einzustufen sind, sind als solche zu erhalten. Bei einer Neuanlage oder Erweiterung solcher Becken darf in den geschützten Bestand nicht eingegriffen werden.

Rodung von Waldflächen

- *Der Bebauungsplan berührt Waldflächen, für die teilweise eine andere Nutzung (Bebauung) festgesetzt wird. Gemäß §14 Abs.5 Landeswaldgesetz (LWaldG) hat in diesen Fällen das Forstamt vorher zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen (Umwandlungserklärung).*

Eine Genehmigung zur Umwandlung durch das Forstamt Bad Sobernheim kann in Aussicht gestellt werden kann, sofern bis zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Genehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage nicht eintritt und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Es ist sicherzustellen, dass die Umwandlung von Wald in Bauland (Rodung) erst vorgenommen werden darf, wenn die für das Einzelbauvorhaben erforderliche Waldrodung durch eine gemäß § 14 Landeswaldgesetz gesondert zu beantragende Genehmigung zur Umwandlung zulässig ist und alle anderen, das Einzelbauvorhaben betreffende Genehmigungen vorliegen.

Das Forstamt weist darauf hin, dass – allein aus forstrechtlichen Gründen – die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart in der Regel durch eine Ersatzaufforstung in gleicher Größenordnung auszugleichen ist.

Die Umwandlungserklärung ist kein Verwaltungsakt und ersetzt daher nicht die erforderliche Umwandlungsgenehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LWaldG.

Grundstücksbegrünung

- *Eine Begrünung von flachgeneigten Dächern, Flachdächern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht und wird begrüßt.*
- *Die nach den §§ 44 ff Nachbarschaftsrechtsgesetz Rheinland-Pfalz erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.*
- *Zum Nachweis der geplanten Grundstücks-Begrünungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.*

Boden / Baugrund

- *Bei allen Bau- und Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und der Boden vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen. Die Bewahrung einer grundsätzlichen Wiederverwertungseignung von Aushubmaßen, Straßenaufbruch usw. ist zu gewährleisten. Verbleibende Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen.*
- *Bei größeren Bauvorhaben wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.*

Zur Überprüfung des Geländes auf Altlasten wurde durch das Büro Kocks ein Fachgutachten für das Flugfeldgelände erstellt, auf dessen Grundlage zunächst Altlastenverdachtsflächen festgelegt wurden. Im weiteren Verlauf

chend den DVGW-Regelungen erstellt, das mit der zuständigen Brandschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach abgestimmt wird.

Hinweise zur Wasserversorgung

- Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz können aus heutiger Sicht ca. 15.000 m³ p. a. nach Maßgabe der wasserbehördlichen Erlaubnisse für das Planungsgebiet zur Verfügung gestellt werden.

Immissionsschutz

- In allen Baugebieten ist die Erfüllung der gemäß DIN 4109 für die beantragten Nutzungen erforderlichen Maßnahmen des baulichen und technischen Schallschutzes nachzuweisen.
- Der Schutz der umgebenden Bestandsbebauung vor Immissionen (Luftverunreinigungen oder Geräusche) aus dem Gewerbe- und Industriegebiet wird durch die Zuordnung der Gewerbebetriebe zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses gewährleistet.
- Zur Beurteilung der von der Nutzung als Teststrecke für Kraftfahrzeuge ausgehenden Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach ist auszuschließen, dass von der Teststrecke schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ausgehen. Im Bewusstsein, dass dessen ungeachtet die Lärmproblematik dem subjektiven Empfinden des Einzelnen unterliegt, wird jedoch zusätzlich in dem an die sog. „Ostkurve“ angrenzenden Bereich, der der Gemeinde Ippenschied gegenüberliegt und aufgrund der Topographie sehr exponiert liegt, die Errichtung einer Schallschutzwand festgesetzt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Planungsverband sollen Art und Umfang der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Detail geregelt werden.

Ordnungswidrigkeiten:

- Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO RLP handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D) Ausfertigungsvermerk

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Sobernheim, den 10. Okt. 2006


.....
Weitzel stv. Verbandsvorsteher

