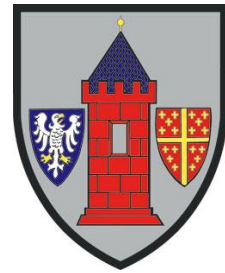


STADT WESTERBURG



Bebauungsplan

„Wäller-Park“ – 1. Änderung, Westerburg

Teil A: Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

Stand: 31.08.2015

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Telefon: +49 631 362 45 0

I Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen Bund:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** - (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I; S. 1554) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I; S. 212).

Gesetz zur **Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts** (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I; S. 212ff). zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S.1324).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz**, WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Rechtsgrundlagen Rheinland-Pfalz:

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S.47).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. S. 402).

II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet "Paintball" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet "Paintball" dient dem Verkauf von Sportartikeln aus dem Bereich "Paintball" sowie der Unterbringung ergänzender Nutzungen.

1.1.1 Zulässig sind

1. Ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 405 m² Verkaufsfläche für Sportartikel aus dem Bereich "Paintball" sowie die dem Einzelhandelsbetrieb zugehörigen Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen
2. Einzelhandelseinrichtungen für Fabrik- und Werksverkäufe der auf dem jeweiligen Betriebsgelände produzierenden Betriebe / Handwerksbetriebe, die im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden und bei denen eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Die Betriebe müssen eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb aufweisen. Die Verkaufsfläche darf 200 m² nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Großhandelsflächen für Sportartikel aus dem Bereich "Paintball"
4. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze

1.1.2 Unzulässig sind:

- UVP-pflichtige Vorhaben gem. Anlage 1 des UVPG und nach Landesrecht (§1 Abs. 9 BauNVO)
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 i. V. m. § 1 (9) BauNVO).
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe, außer die unter 1.1.1 Nr. 1 festgesetzten Betriebe

1.1.3 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen und Schaufenster mit Ausnahme von Sozialräumen (Toiletten u.ä.)

1.2 Gliederung der Baugebiete

Das SO "Paintball" wird nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen folgendermaßen gegliedert (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO):

Es sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) angegebenen Emissionskontingente $LE_{K,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten dabei nur für die Richtungssektoren A, B und C. Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 426113 Y= 5602575 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (53,6°/153,4°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (153,4°/204,7°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
 Richtungssektor C (204,7°/ 298,4°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)]	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]
A	0	0
B	8	10
C	0	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.“

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

- 2.1.1 Im SO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der jeweiligen Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Bei Splitt-Level-Bauweise gilt das niedrigste Geschoss ohne Einbindung in das Erdreich als Erdgeschoss.
- 2.1.3 Ein berschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.a.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen ist im Sondergebiet zulässig.
- 2.1.4 Die zulässige Höhe darf für die in Ziffer 2.1.3 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20% der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

3 berbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

V Hinweise

Bodenverunreinigungen

Da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Kasernenstandort auch mit technischen Bereichen handelt, können Bodenverunreinigungen trotz durchgeführter orientierender Untersuchungen in Einzelfällen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen von

Tiefbauarbeiten bzw. sonstigen Bodeneingriffen festgestellte Bodenkontaminationen sind unter gutachterlicher Begleitung fachgerecht zu sichern bzw. zu entsorgen. Das Vorgehen ist im Einzelfall mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Aufgrund der Kriegseinwirkungen ist grundsätzlich auch ein Verdacht für Munitionsreste und Blindgänger gegeben.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet

Das auf den Grundstücken von überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll dem weitgehend bestehendem Leitungssystem zugeführt und in den zentralen, mit einem Notüberlauf versehenen, Versickerungs- und Rückhaltegräben gesammelt werden. Es ist gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Die pauschal geschützten Bestände gemäß § 30 BNatSchG und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmen m1 und m2 sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen z.B. mobiler Bauzaun gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

Boden und Baugrund

"Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wäller-Park" zwar kein aktueller Bergbau unter Bergbauaufsicht erfolgt, sich aber die Bergwerksfelder "Christian IX", "Molsberg I" und „Aufklärung“, "Gute Hoffnung“, "Gershasen" und „Franz I befinden. Alle Bergwerksfelder sind bereits erloschen.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern "Christian IX“, "Molsberg I“, "Aufklärung" und „Gershasen" liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Im nördlichen

Teil des Geltungsbereiches befindet sich der „Tiefe Wasserstollen“ des Bergwerkes "Franz I". Dieser verläuft vom Stollenmundloch an ca. 200 m in nördliche Richtung durch das Plangebiet und hat eine Teufe bis ca. 15 m. Weitere Grubenbaue der Braunkohlegruben "Franz I" und "Christiane" grenzen im Norden an das Plangebiet an. Der Abbau von Braunkohle fand in diesen Bergwerken im Zeitraum von 1887 - 1924 in Teufen von ca. 5 m bis ca. 15 m statt.

Die Dokumentationen zum Bergwerk "Gute Hoffnung" reichen von 1901 bis in das Jahr 1818 zurück. In dieser Zeit wurde umfangreich untertägig Braunkohle in Teufen von ca. 5 m bis ca. 50 m abgebaut. Westlich des Hülsbaches (im Geltungsbereich) ist das Stollenmundloch des "Alten Stollen" dokumentiert. Der "Alte Stollen" verläuft ca. 240 m in westlicher Richtung und endet in einem Versuchsschacht (Teufe ca. 8 m). Weitere Grubenbaue grenzen ebenfalls westlich an das Plangebiet an. Hier ist umfangreicher Abbau dokumentiert. Ferner befindet sich der "Schacht Heinrich" unmittelbar süd-westlich des Geltungsbereiches. Über die Teufe oder Sicherung dieses Schachtes liegen keine weiteren Informationen vor.

Die Genauigkeit der erfolgten Angaben ist in Abhängigkeit von der Qualität der historischen Grubenrisse sowie den Höhenangaben des Risswerkes in Bezug auf die wahre Höhe der Tagesoberfläche zu bewerten. Anhand der Angaben aus der topographischen Karte wurden ca. 414 m zugrunde gelegt. Die Lagegenauigkeit beträgt +/-20 m.

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 m - 30 m bzw. von 30 m - 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Bei nicht dauerstandsichererfüllten Tagesöffnungen, können jederzeit die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt abgehen. Die Angaben zur Lage bzw. Teufe sind unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Rissen zu bewerten."

Es besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden hat.

Es wird deshalb die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers bei Neubauten, und Umbauten mit Laständerung zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen."

Landesstraße

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke L 294 ist der in § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landstraße einzuhalten (Bauverbotszone). Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten oder Zugängen an die freie Strecke der L 294 zur Erschließung des Plangebietes wird von Seiten des Landesbetrieb Mobilität Diez nicht zugestimmt.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der L294 lückenlos einzufrieden.

Dem Straßengelände – insbesondere den offenen Gräben – dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der L 294 dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez nicht verändert werden.

Bahnanlagen

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb darf keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Sichtverhältnisse auf die Signale dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Antragsunterlagen der dem Träger übersendeten Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit dem Träger abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Das Betreten des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahngelände zugeleitet werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zu Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende oder kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahngelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Vorhandener Baumbestand muss gefällt oder gekürzt werden, damit Gefahren für den Bahnbetrieb ausgeschlossen werden können.

Ein Überschwenken der Bahnanlage ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Straßen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc. ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, falls erforderlich, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend Instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Im Bereich Plangebietes verläuft teilweise eine Freileitungslinie, im unmittelbaren Grenzbereich rechts der Bahn. Diese Freileitung ist vor Beschädigungen jederzeit zu schützen.

Telekom

Sollten Änderungen an telekomeigenen Kabeln erforderlich sein, ist Kontakt mit der Telekom aufzunehmen, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird der Träger diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an die ausführenden Unternehmer vergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen des Trägers durch eigenmächtig beauftragte Unternehmer nicht zulässig sind. Vor Baubeginn ist eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange (gem. Fachbeitrag Naturschutz Hinweis 8)

Bei allen baulichen Eingriffen ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für die Sicherung von Quartierstandorten und Niststätten gebaubewohnender geschützter Arten (wie Fledermäuse und gebaubesiedelnde Vogelarten). Bei wesentlichen Änderungen an Gebauverkleidungen und Dachkonstruktionen sind diese im Vorfeld auf Quartiernutzung durch Fledermäuse und auf Niststätten von Vögeln zu untersuchen. GGfs. sind im Vorgriff der Baumaßnahme Ersatzquartiere zu schaffen. Baumaßnahmen dürfen nur durchgeführt werden, wenn die festgestellten Quartiere unbesetzt sind. Da artenschutzrechtliche Vorgaben jeweils eingriffsbezogen sind, soll eine entsprechende Auflage in zu erteilende Baugenehmigungen aufgenommen werden. Es muss ein Nachweis vor Baubeginn erfolgen bzw. eine sonstige vertragliche Regelung getroffen werden.