

---

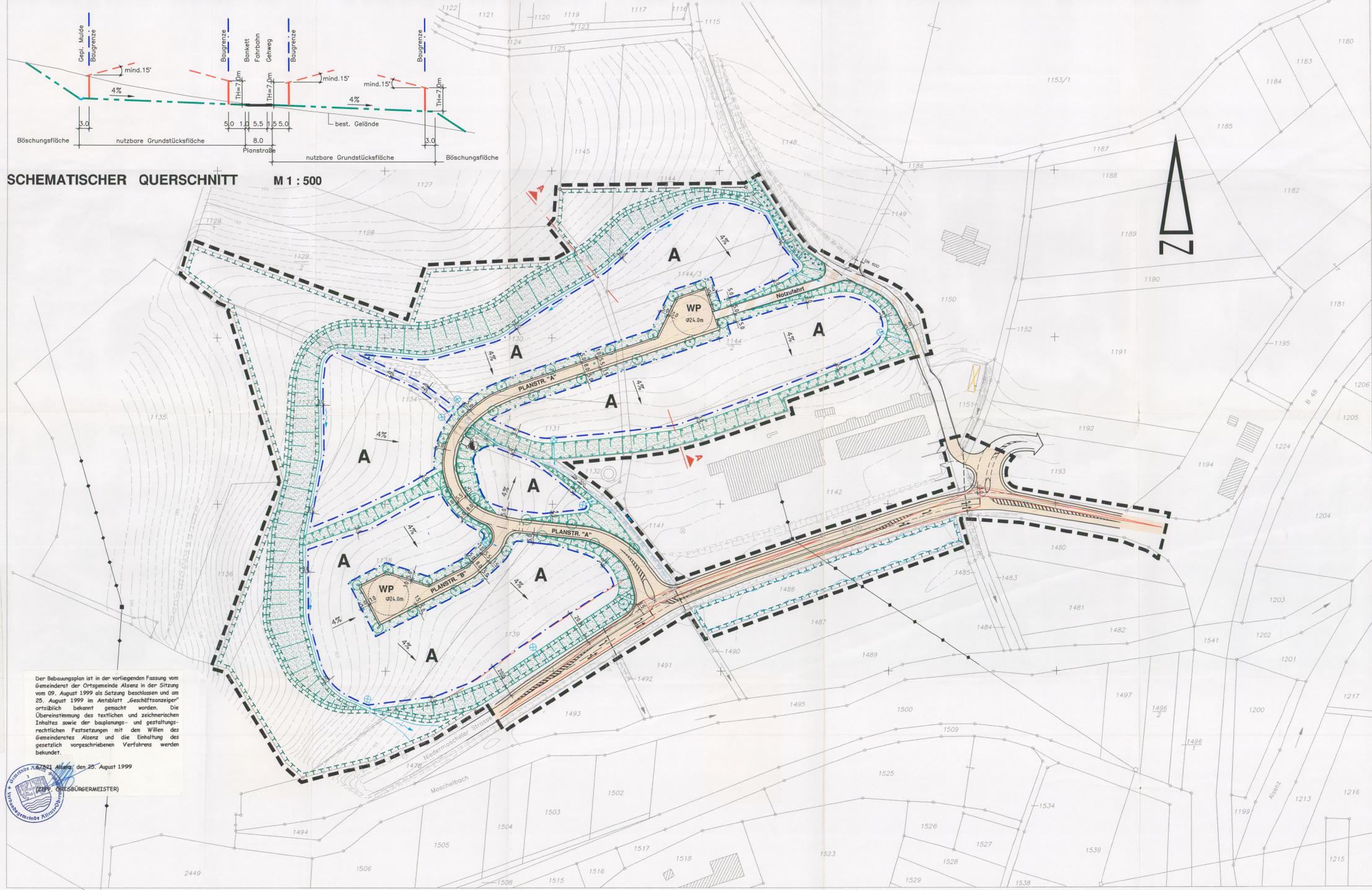
# Bebauungsplan

## **„Gewerbegebiet nördlich der B 420“**

### Inhalt:

- I. Plan (S. 2)
- II. Textliche Festsetzungen (S. 3-13)

# GEMEINDE ALSENZ BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEGEBT NÖRDLICH DER B 420"



SCHEMATISCHER QUERSCHNITT M 1 : 500



Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz in der Sitzung vom 09. August 1999 als Satzung beschlossen und am 25. August 1999 im Amtsblatt "Geschäftsanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Übersetzung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Willen des Gemeinderates Alsenz und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

67821 Alsenz, den 25. August 1999  
 (Zipp, Ortsbürgermeister)

## NUTZUNGSSCHABLONE

A	GE	TH max.7.0m
	GRZ	GFZ
	o mind.15°	

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- GE Gewerbegebiet
- TH Traufhöhe
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- o Offene Bauweise
- mind.15° Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1136 Bestehende Grundstücke mit Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- WP Wendepunkt
- Sichtdreieck
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe über NN
- Bestehende Böschungflächen
- Geplante Böschungflächen
- Bestehende Gräben
- Bestehende KV- Freileitung
- Schemaschnitt
- 10.0 Maßangabe in Meter
- Geplante Trafostation
- WASSERWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Geplante Rückhalteeinrichtung mit Überlauf
- Geplante Mulden/Gräben

## GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

- Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -öffentlich-
- Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -privat-
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -öffentlich-
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -privat-
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

## VERFAHRENSVERMERKE:

01. Der Gemeinderat hat am 24. November 1997 nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
02. Der Beschluß den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 18. Februar 1998 im Geschäftsanzeiger der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ortsüblich bekannt gemacht worden.
03. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß ein Hinweis mit in die öff. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses aufgenommen wurde, so daß die Bürger und Einwohner die Möglichkeit hatten, Anregungen zu dem Bebauungsplan vorzubringen.
04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs.1 u. 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 09. Februar 1998 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden. 20 dieser Beteiligten haben Anregungen vorgebracht, die geprüft und berücksichtigt wurden. Das Ergebnis wurde mit der Benachrichtigung zur Auslegung mitgeteilt.
05. Der Orts Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB am 17. November 1998 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
06. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungs- und baurechtlichen textlichen Festsetzungen ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12. April 1999 bis einschließlich 21. Mai 1999 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB am 31. März 1999 im Geschäftsanzeiger der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
07. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 31. März 1999 von der Auslegung benachrichtigt worden.
08. Die während der Auslegung fristgemäß vorgebrachten Anregungen (5 Stellungnahmen) sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09. August 1999 geprüft worden. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 17. August 1999 mitgeteilt worden.
09. Der Gemeinderat hat am 09. August 1999 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und baurechtlichen Festsetzungen nach § 10 BauGB i. V. mit § 86 Abs.1 LBauO als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

67821 Alsenz, den 25. August 1999  
 (Krauß, Ortsbürgermeister)

67821 Alsenz, den 25. August 1999  
 (Zipp, Ortsbürgermeister)

67821 Alsenz, den 25. August 1999  
 (Zipp, Ortsbürgermeister)

## AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

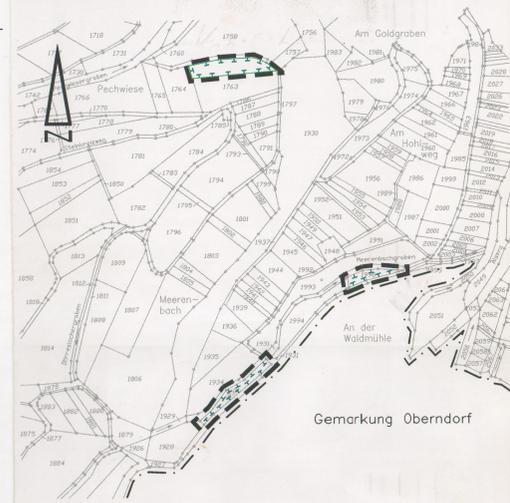
Der Bebauungsplan ist am 25. August 1999 von der Gemeinde Alsenz als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungsrechtlichen und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates Alsenz und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen werden bekundet.

Hiermit wird diese Satzung ausgefertigt und im "Geschäftsanzeiger" (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) verkündet.

67821 Alsenz, den 25. August 1999

67821 Alsenz, den 25. August 1999  
 (Zipp, Ortsbürgermeister)

Nachrichtlich: Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind mit Bestandteil des Bebauungsplanes.



## GEMEINDE ALSENZ

## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEGEBT NÖRDLICH DER B 420"

M 1 : 1000

Zeichen	Datum	geändert	Maßstab	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen	Wd	Feb. 99	1:1000	AWK
bearbeitet	Rh	0kt. 97	Projekt-Nr. 65/94	
gezeichnet	Wd	Nov. 97	Blattgröße 145/60	
EDV-Abgabe			PROJEKTEX1994\PO06694\ACAD\Bpl	

ARCADIS ASAL  
 ASAL Ingenieure GmbH Barbarossastraße 30 67655 Kaiserslautern Tel. (0631) 8003-0



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 420“ in der Ortsgemeinde Alsenz

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESB AUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- a) Als Art der baulichen Nutzung wird GE (Gewerbegebiet) festgesetzt.
- b) Als Maß der baulichen Nutzung gilt:  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6
- c) Gemäß § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO sind in dem Planungsgebiet Einzelhandelsbetriebe aller Art zulässig.

#### **1.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Traufhöhe mit  
max. 7,00 m

festgesetzt. Bezugspunkt ist die terrassierte Baufläche und der Wand-/Dachschnitt.

Sonderbauwerke, wie Schornsteine etc. unterliegen nicht der Höhenbeschränkung und können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **1.3 Bauweise - abweichende Bauweise -**

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise ohne die Längenbeschränkung der Hochbauten.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen und Stellplätze. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, soweit sie nicht in der Bauverbotszone liegen, zugelassen werden.

#### **1.5 Stellplätze**

Stellplätze sind in ausreichender Zahl für die betriebsspezifische Nutzung der zukünftigen Bauflächen anzulegen.

### 1.6 Böschungsflächen (Duldung)

Im Zuge der Erschließung sowie der Terrassierung der Bauflächen kommen Böschungsflächen auf die zukünftigen Baugrundstücke zu liegen. Die Böschungen sind nicht steiler als mit einer Neigung von 1 : 1,5 auszuführen.

### 1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Die gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sofern bauarbeitenbedingte Beschädigungen des Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereiches von Hochstämmen zu befürchten sind, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Sind Rodungen unvermeidbar, sollten sie außerhalb der Vegetationszeit (Oktober - Februar) stattfinden.
- Pflanzflächen sind mit Oberboden anzudecken.
- Die in der Planbeilage gekennzeichneten Straßenbäume sind zu pflanzen, sie sind nicht lagetreu dargestellt. Abweichungen bei der Pflanzung sind möglich, jedoch sind pro 30 m wechselseitig zwei Bäume zu pflanzen.
- Bei Stellplatzanlagen ist pro sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beiderseits des Grenzverlaufs je mind. 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit vorwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Artenbeispiele, siehe Pflanzliste).
- Bei den im Plan dargestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen sind Einfriedungen unzulässig.
- Die in der Planbeilage gekennzeichneten Flächen auf den Böschungen zwischen den Grundstücksflächen und rund um das Gewerbegebiet sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (geeignete Arten, siehe Pflanzliste). Bei den Ost-West verlaufenden Böschungen ist eine dichtere Abpflanzung vorzusehen. Bei den übrigen Böschungen ist auf eine aufgelockerte Pflanzung zu achten, die einerseits eine Abschirmung gegenüber der freien Landschaft erzielt, andererseits aber auch die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Gehölzen und Offenland zuläßt. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen, wobei davon ca. 50 % mit Gehölzen bepflanzt werden sollten. Von diesem Maß kann abgewichen werden, wenn in entsprechendem Umfang Dachbegrünungen (z. B. auf Garagen und untergeordneten Nebengebäuden) durchgeführt werden.
- Auf den in der Planbeilage gekennzeichneten Ausgleichs- und Ersatzflächen außerhalb der Böschungsflächen werden folgende landespflegerische Maßnahmen durchgeführt:  
Auf den Flurstücken 1138, 1130 und 1144/4 (jeweils in Teilen) werden Hecken und Baumgruppen bzw. Einzelbäume gepflanzt. Hierzu werden heimische, standortgerechte Arten aus beiliegender Pflanzliste verwendet. Sofern eine dauerhafte Pflege gesichert werden kann, können auch alte, regionaltypische Obstarten (als Hochstamm) gepflanzt werden. Die nicht mit Gehölzen bedeckten Flächen werden zu extensivem Grünland (gemäß den Richtlinien des Förderprogramms umweltschonende Landwirtschaft) entwickelt.  
Die Flächen Flur-Nr. 1486, 1992 und 1996 werden dauerhaft von Acker zu extensivem Grünland umgenutzt.

Auf Flur-Nr. 1763 (am Pechwiesengraben) wird eine Streuobstwiese, Unterwuchs extensives Grünland, angelegt.

- Die in der Planbeilage dargestellten Pflanzflächen auf den Grundstücken können sich in Anpassung an die Bedürfnisse des Investors verschieben, dürfen aber nicht entfallen. Entlang der Planstraßen werden die Pflanzstreifen von einer Zufahrt von max. 10 m Breite unterbrochen.
- Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.
- Die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden zu 12 % den durch die Verkehrerschließung entstehenden Eingriffen und zu 88 % den durch die Bauflächen verursachten Eingriffen zugeordnet.
- Die Ortsgemeinde Alsenz setzt die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Ausgleichs- und Ersatzflächen um und rechnet die Herstellung sowie die entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit den Bauherren / Grundstückseigentümern des geplanten Baugebietes ab.
- Hinweis:  
Der eventuell anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

### Pflanzliste

#### Bäume I. Ordnung (bis 20 m hoch)

- Spitzahorn	Acer platanoides
- Esche	Fraxinus excelsior
- Stieleiche	Quercus robur
- Traubeneiche	Quercus petraea

#### Bäume II. Ordnung (ca. 10 - 15 m hoch)

- Winterlinde	Tilia cordata
- Birke	Betula pendula
- Feldahorn	Acer campestre
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Apfel	Malus-Sorten
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Wildbirne	Pyrus communis
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Obstbaum-Hochstämme	(alte Sorten)

#### Obstbäume, z.B.

Äpfel:	Roter Boskoop
	Kaiser Wilhelm
	Jakob Lebel
	Rheinischer Bohnapfel
	Goldparmäne

Birnen:	Gute Graue
	Gellerts Butterbirne

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche  
Große Knorpelkirsche

Hauszwetschge  
Walnuß

Sträucher

- Hasel	Corylus avellana
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schlehe	Prunus spinosa
- Hundsrose	Rosa canina
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Hartriegel	Cornus sanguinea

**1.8 Hinweise**

Durch die Hanglage des Baugebietes kann bei Unterkellerungen der Hochbauten Stauwasser entstehen. Die Unterkellerungen sind hier wasserdicht auszuführen.

Anfallender Erdaushub hat weitestgehend auf den Baugrundstücken zu verbleiben. Das Material ist für landschaftsgerechte Geländemodellierungen wieder einzubauen.

In einem Abstand von ca. 170 m zu dem Baugebiet befindet sich das Schützengelände. Gegen die Schützengesellschaft können von dem Baugebiet keine Auflagen oder Einschränkungen geltend gemacht werden.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Dachformen**

Die Dachformen sind freigestellt unter Berücksichtigung der im Bereich A vorgegebenen Mindest-Dachneigung.

**2.2 Dachneigung**

- a) Die Dachneigung beträgt mind. 15°
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- c) Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

**2.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten zur Belichtung großflächiger Hallen sind zugelassen.

**2.4 Fassadengestaltung**

Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände durch Anstrich, Putz oder Verblendung sind grelle und leuchtende Farben untersagt.

Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich erwünscht.

Geschlossene Fassadenflächen über 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

### 2.5 Gestalterische Anforderungen

Oberflächenbeläge für befestigte Flächen, wie z. B. Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, wie z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen, sofern es die Funktion gestattet.

### 2.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellfläche benötigten Grundstücksbereiche sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu pflegen.

### 2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können bis zu einer max. Höhe von 2 m eingefriedet werden. Bei Verwendung von Maschendraht sind die Einfriedungen abzapflanzen.

Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze, wie z. B. Liguster (Ligustrum vulgare) oder Hainbuche (Carpinus betulus) zu verwenden.

Alsens, den 25.08.1999



.....  
Ortsbürgermeister -

aufgestellt: 11.11.97  
Rh/Mh/Kh

geändert: 14.01.98  
Mh/Kh

geändert: 15.03.99  
Rh/Mh/Kh

geändert: 19.03.99  
Jg/Kh

geändert: 19.08.99  
Mh/Kh

## Verfahrensvermerke

01. Der Gemeinderat hat am 24. November 1997 nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
02. Der Beschluß den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18. Februar 1998 im Geschäftsanzeiger der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ortsüblich bekanntgemacht worden.
03. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass ein Hinweis mit in die öff. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses aufgenommen wurde, so dass die Bürger und Einwohner die Möglichkeit hatten, Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplan vorzubringen.
04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 09. Februar 1998 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden. 20 dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die geprüft und berücksichtigt wurden. Das Ergebnis wurde mit der Benachrichtigung zur Auslegung mitgeteilt.
05. Der Ortsgemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB am 17. November 1998 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
06. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12. April 1999 bis einschließlich 21. Mai 1999 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 31. März 1999 im Geschäftsanzeiger der VG Alsenz-Obermoschel mit den Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
07. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 31. März 1999 von der Auslegung benachrichtigt worden.
08. Die während der Auslegung fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken (5 Stellungnahmen) sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09. August 1999 geprüft worden. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 17. August 1999 mitgeteilt worden.
09. Der Gemeinderat hat am 09. August 1999 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 10 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

67821 Alsenz, den 25. August 1999



10. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist am 25. August 1999 im Amtsblatt "GESCHÄFTSANZEIGER" mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

67821 Alsenz, den 25. August 1999  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Alsenz-Obermoschel

(Krauß, Bürgermeister)

11. Der Bebauungsplan ist am 25. August 1999 von der Ortsgemeinde Alsenz als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

67821 Alsenz, den 25. August 1999

(Zepp, Ortsbürgermeister)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan ist am 25. August 1999 von der Gemeinde Alsenz als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 Absatz 3 BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungsrechtlichen und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates Alsenz und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen werden bekundet. Hiermit wird diese Satzung ausgefertigt und im "GESCHÄFTSANZEIGER" (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winweiler) verkündet.

67821 Alsenz, den 25. August 1999

(Zepp, Ortsbürgermeister)



## **BEGRÜNDUNG**

zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 420“ in der Ortsgemeinde Alsenz

### **1. Allgemeines**

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortslage Alsenz und schließt sich an den vorhandenen Gewerbebetrieb an der B 420 an. Der Geltungsbereich wurde auf Wunsch der Straßenbauverwaltung so gefaßt, daß die Abbiegespur für den bestehenden Gewerbebetrieb mit enthalten ist.

Südlich der B 420 ist eine Fläche für wasserwirtschaftliche und landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

### **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

In dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz ist die entsprechende Fläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB heraus entwickelt und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

### **3. Planungsziele und Grundsätze**

#### **3.1 Allgemeines**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Ortsgemeinde Alsenz ihrer Verpflichtung nach, geeignetes Bauland für Gewerbetreibende in ausreichendem Umfang vorzuhalten, nachdem in der Ortslage für derartige Nutzung keine weiteren Flächen bereitgestellt werden können. Die Ausweisung an dieser Stelle ist aus verkehrstechnischen und immissionsrechtlichen Gründen gegeben.

#### **3.2 Planungsziel**

Ziel der Planung ist es, Bauflächen terrassenförmig vorzuhalten, mit vertretbaren Gefälleverhältnissen bzw. Neigungen, was die eigentliche Baufläche betrifft, ebenso die Erschließungsstraße und die angrenzenden, zu begrünenden Böschungsflächen. Durch die Eingrünung wird das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt.

#### **3.3 Erschließung**

Das Baugebiet wird von der B 420 über eine Abbiegespur erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt mit zwei Planstraßen und Wendepplatz. Eine Notzufahrt ist über die Planstraße „A“ zu der vorhandenen Zufahrt des bestehenden Betriebes im Osten vorgesehen. Die Planstraßen erhalten einseitigen Bürgersteig bzw. einseitiges Bankett.

#### **4. Flächengröße**

Das Planungsgebiet umfaßt einschließlich der wasserwirtschaftlichen und landespflegerischen Flächen innerhalb als auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Abbiegespur im Osten ca. 9,06 ha.

#### **5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange**

##### **5.1 Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des Bebauungsplanes**

Durch die Erschließung des „Gewerbegebietes nördlich der B 420“ erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die zu kompensieren sind.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 6 und 17 LPflG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf die Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken. Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung ist dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

##### **5.2 Bestand, Darstellung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Das geplante „Gewerbegebiet nördlich der B 420“ liegt nördlich der Ortslage Alsenz auf einem süd/südöstlich exponierten Hang.

Folgende Biotoptypen treten im Planungsgebiet auf:

- Ackerland
- Grünland
- Baum- und Strauchhecken

Aufgrund des überwiegenden Anteils an Ackerland und des Mangels an wertvolleren Biotopstrukturen handelt es sich um einen ökologisch geringwertigen Raum, der nur im Osten durch eine weg begleitende Baum- und Strauchhecke aufgewertet ist.

##### **5.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme**

Im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Eingriffen:

- Neuversiegelung von ca. 3,94 ha Boden durch Bebauung (GRZ = 0,8) und Verkehrsflächen. Damit verbunden sind Veränderungen von Wasserhaushalt, Bodengefüge und -funktion sowie des Mikroklimas.
- Verlust von Hecken und ihren Krautsäumen
- Verlust von Grünland (ehemalige Ackerfläche)
- Eingriff in das Landschaftsbild

Trotz des Mangels an hochwertigen Biotopstrukturen entstehen durch die Erschließung des Gewerbegebietes unvermeidbare Konflikte mit den Zielsetzungen der Landespflege. Neben der zu erwartenden großflächigen Versiegelung ist vor allem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von Bedeutung. Während hier ein gewisser Ausgleich durch intensive Durchgrünungsmaßnahmen oder gestalterische Mittel (z. B. Gliederung von Fassaden, Farbwahl, Vermeidung von Flachdächern) geschaffen werden

kann, stehen der Neuversiegelung keine ausreichenden Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber. Hier müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen.

#### **5.4 Begründung der grünordnerischen Belange**

Der Abtrag und die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktion erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Durch das Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 (24) BauGB werden die vorhandenen Hecken nach Möglichkeit von künftigen Baumaßnahmen ausgeklammert und so ihre ökologische Funktion erhalten.

Durch die Verminderung der Versiegelung von Stellplätzen etc. wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt gemindert.

Einfriedungen in Form von Nadelhölzern sind aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Zudem haben Hecken aus heimischen Laubgehölzen eine höherwertige ökologische Funktion.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und sorgen für eine intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes. Dadurch verringert sich auch der Eingriff in die lokalklimatischen Verhältnisse.

Es empfiehlt sich, Flachdächer und Fassaden zu begrünen, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential, Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

Die Begrünung der Böschungsflächen dient unter anderem der Biotopvernetzung, die Eingrünung mit Gehölzen soll in Verbindung mit offenen Bereichen ein Mosaik aus Biotopkomplexen ergeben, das zur Erhöhung der Habitatvielfalt beiträgt. Die dichte Bepflanzung der Ost-West verlaufenden Böschungen soll eine schnellere Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild bewirken. Die Böschungsneigungen sind auf max. 1 : 1,5 begrenzt, da bei steileren Böschungen die Begrünung erheblich erschwert wird.

Verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen durch Maßnahmen auf den Ersatz- und Ausgleichsflächen kompensiert werden.

#### **6. Ordnung des Grund und Bodens**

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Umlegung des Planungsgebietes
- b) Überführung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in das Gemeindeeigentum

#### **7. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**

Die Oberflächenwässer sollen so weit wie möglich über Mulden der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsfläche bzw. dem Moschelbach zugeleitet werden. Auf den eigentlichen Bauflächen sind Rückhalteeinrichtungen mit Überlauf geplant.

**8. Kosten der Maßnahme**

Die Kosten der Erschließung werden geschätzt auf:

Terrassierung	rd. 3.000.000,-- DM brutto
Kanalisation	rd. 650.000,-- DM brutto
Wasserversorgung	rd. 200.000,-- DM brutto
Straßenbau	rd. 1.100.000,-- DM brutto
Grünordnerische Maßnahmen	rd. 450.000,-- DM brutto auf Privatflächen
	rd. 65.000,-- DM bis 80.000,-- DM brutto auf öffentlichen Flächen

Aslenz, den 25.08.1999



- Ortsbürgermeister -

aufgestellt: 11.11.97  
Rh/Mh/Kh

geändert: 19.03.99  
Jg/Kh

geändert: 19.08.99  
Mh/Kh