

F				
E				
D				
C				
B	Ergänzungen gem. neuen Erkenntnissen zur Altlastenproblematik	Aug. 2002	Wachowski J.	Sinne C.
A	Änderungen gemäß den Erkenntnissen aus dem Lärmgutachten	Mai 2001	Wachowski J.	Sinne C.
Index	Art der Änderung	Datum	Geändert von	Geprüft von

Projekt:

## BEBAUUNGSPLANUNG GEWERBEGEBIET OST, 2. BAUABSCHNITT, 1. ABSCHNITT IN DER OG KINDSBACH

Auftraggeber:

Kindsbach,

Ortsgemeinde Kindsbach

66862 KINDSBACH



(DS und Unterschrift)

Inhalt:

# BEBAUUNGSPLAN

## Teilbebauungsplan A

Planung:

Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung

## WALTER SCHRÖER

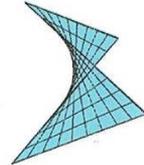
Dipl.-Ing. (FH)

Heinrich-Heine-Straße 3a  
66914 WALDMOHR

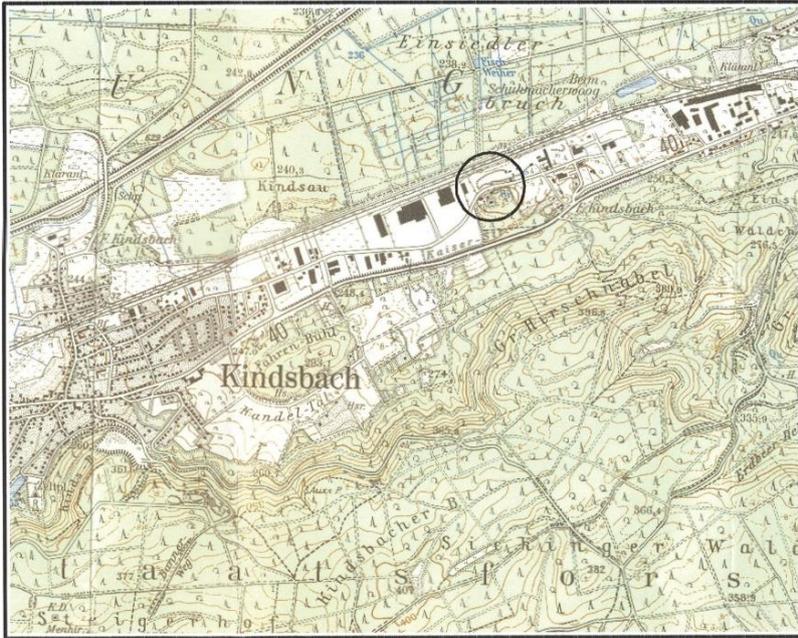
Baumholderstraße 15  
66629 FREISEN

Tel. 06373/8146-0 Fax 8146-29

Tel. 06855/1760 Fax. 996778



	Datum	Zeichen	<b>M 1:1.000</b>	Anlage:	Blattgröße:
Aufgenommen	Dez. 94	Preuss		01	1126x804
Bearbeitet	Dez. 96	Schröer W.; Bard H.J.	Waldmohr, 08-01-2003  (Unterschrift)	Blatt Nr.:	Projektnr.:
CAD-Kartographie	Jan. 97	Wachowski J.		01	94/0176SL
Geprüft	Jun. 98	Schröer W.; Sinne C.			



# LAGEPLAN

○ Plangebiet



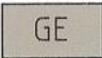
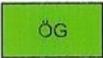
M 1:25.000

Auszug aus der topographischen Karte Blatt 6511 Landstuhl.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 - 1990

	<b>1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> 1.1 Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO
GRZ 0,8	<b>2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> 2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO 2.2 Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO
GFZ  bzw. GFZ 	2.3 Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBauO 2 bzw. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (vgl. Planzuweisung)
II bzw. III	<b>3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> 3.1 Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
	<b>4 VERKEHRSFLÄCHEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB 4.1 Strassenverkehrsflächen 4.2 Strassenbegrenzungslinie
 	<b>5 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB 5.1 Oberirdische 110kV-Freileitung
	<b>6 GRÜNFLÄCHEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB 6.1 Öffentliche Grünfläche
	<b>7 FLÄCHEN FÜR WALD</b> § 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB 7.1 Laubmischwald (Bestand)
	

**8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

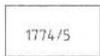


8.3 Anpflanzungen von standortgerechten, einheitlichen Hochstämmen

**9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**



9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 § 9 Abs. 7 BauGB



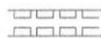
9.2 Vorhandene - bestehende - Grundstücke  
 Mit Flurstücksnummer



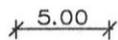
9.3 Bestehende Gebäude, ggf. mit Hausnummer



9.4 Bestehende Nebengebäude



9.5 Flächen ,mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



9.6 Maßangabe in Meter



9.7 Höhenlinien mit Angaben der Höhe in  
 Meter über NN



9.8 Böschung

9.9 Füllschema für Nutzungsschablone

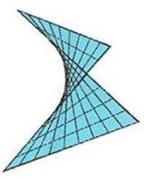
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

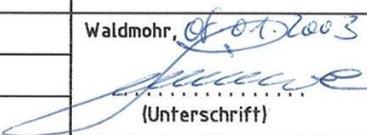
A				
Index	Art der Änderung	Datum	Geändert von	Geprüft von
<b>Projekt:</b> <b>BEBAUUNGSPLANUNG "GEWERBEGEBIET OST,          2. BAUABSCHNITT, 1. UND 2. ABSCHNITT"          IN DER ORTSGEMEINDE KINDSBACH</b>				
<b>Auftraggeber:</b>  Ortsgemeinde Kindsbach  66862 KINDSBACH		Kindsbach,    (DS und Unterschrift)		

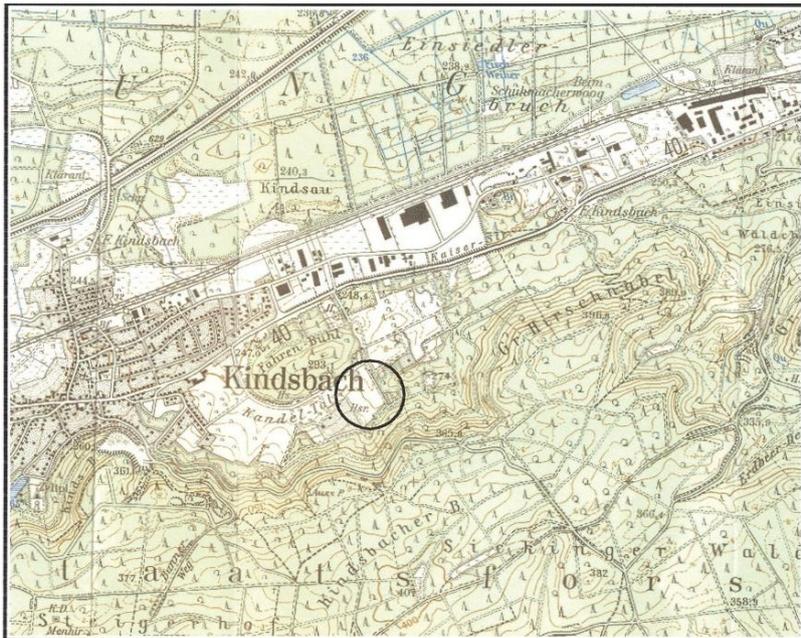
**Inhalt:**

# TEILBEBAUUNGSPLAN B

**Planung:** Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung  
**WALTER SCHRÖER** Dipl.-Ing. (FH)  
 Heinrich-Heine-Straße 3a Baumholderstraße 15  
 66914 WALDMOHR 66629 FREISEN  
 Tel. 06373/8146-0 Fax 8146-29 Tel. 06855/1760 Fax. 996778



	Datum	Zeichen	M 1:1.000	Anlage:	Blattgröße:	
Aufgenommen			 (Unterschrift)	01	776x559	
Bearbeitet	Jun. 98	Sinnewe C.		Waldmohr, 07.01.2003	Blatt Nr.:	Projektnr.:
CAD-Kartographie	Jun. 98	Wachowski J.				
Geprüft	Jun. 98	Sinnewe C.			01	94/0176SL



## LAGEPLAN

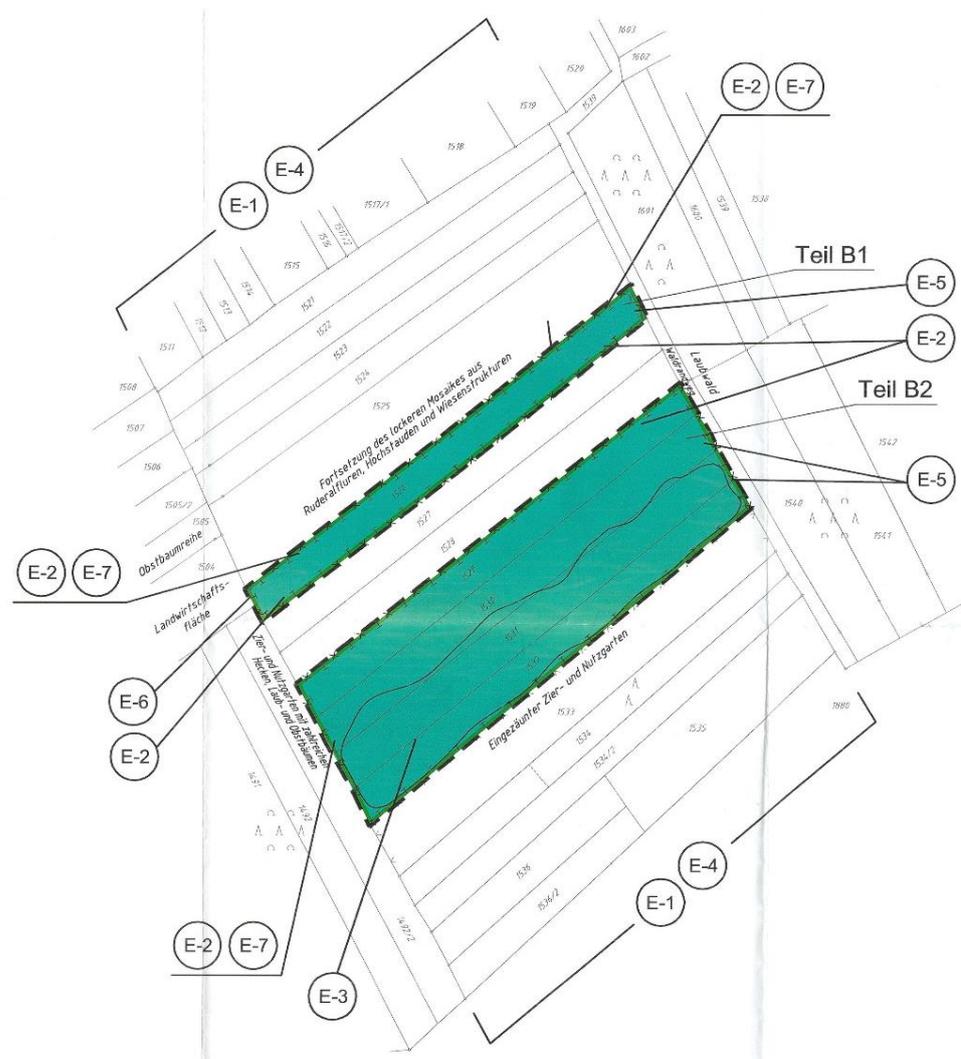
 Ersatzfläche  
 Teilbebauungsplan B

  
 M 1:25.000

Auszug aus der topographischen  
 Karte Blatt 6511 Landstuhl.



M 1:1.000



## Einzelmaßnahmen (E-1, ...)

- E-1** Aufforstung eines lockeren Buchenwaldes; (Pflanzabstand: 1 Pfl./2 m<sup>2</sup>; der relativ große Pflanzabstand erlaubt durch einen ausreichenden Lichteinfall eine Krautschicht, die sich den einstellenden Waldbedingungen sukzessive anpassen kann).
- E-2** Die Randstreifen der Aufforstung bleiben ohne eine Anpflanzung; Weiterentwicklung zu einem stabilen, gestuften Waldrand.
- E-3** Integration der vorhandenen Jungbäume (meist Kiefer, Birke und Salweide) am südlichen Rand des Plangebietes. Sie übernehmen teilweise eine Überhälterfunktion und lassen wegen ihres Alters eine schnellere Entwicklung zu einem Jungwald zu.
- E-4** Bei der Aufforstung werden die Grenzabstände nach Nachbarrecht Rheinland-Pfalz beachtet.
- E-5** Einhaltung eines Pflanzabstandes von mindestens 5 m zum östlich verlaufenden Waldrandweg zur Bildung von Saumbiotopen und zur bestandsstabilisierenden Waldrinnentraufbildung.
- E-6** Die gesamte Aufforstungsfläche, einschließlich der offenen Waldrandstrukturen werden bei zu hohem Wilddruck (große Verbißschäden) gegen Wildverbiß eingezäunt, so daß die angepflanzten Gehölze und auch der Jungwuchs ungestört aufwachsen können. Je nach Entwicklungsgang sollte der Verbißschutzzaun erst nach 5 - 10 Jahren entfernt werden. Zum Weg hin bedeutet die Einzäunung einen zusätzlichen Schutz gegen mögliche Fahr-schäden.
- E-7** Einzelne Sträucher und Jungbäume (Wildobst- und Beerengehölze) sollten zur Grenzlinienauflockerung und zur Steigerung des Grenzlinienanteiles in den Waldrandstreifen eingebracht werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung – PlanzV90 – 1990

## 1. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB



### 1.1 FLÄCHEN FÜR WALD § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

## 2. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB



### 2.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## 3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



### 3.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES; UMGRENZUNG DER ERSATZFLÄCHE § 9 Abs. 7 BauGB



### 3.2 INTEGRATION DER VORHANDENEN JUNGBÄUME IN DIE AUFFORSTUNG



### 3.3 VORHNADENE – BESTEHENDE – GRUNDSTÜCKE Mit Flurstücksnummer



### 3.4 PARZELLENGRENZE



### 3.5 NUTZUNGSGRENZE (GEMÄSS KATASTERKARTE)



### 3.6 EINFRIEDUNG (BESTEHENDER ZAUN)



### 3.7 VERBISSSCHUTZZAUN

(Anbindung an die bestehende Einzäunung; Kann bei geringem  
Wilddruck – Abschätzung der Verbißschäden entfallen)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZ- BUCH – BAUGB – UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO – I.V.M. § 2 ABS. 5 BAUGB

#### 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1.1 GEWERBEGEBIETE (GE)

§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

##### a) Nutzungen nach § 8 Abs. 2

Nr. 1 BauNVO = Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,  
Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nr. 2 BauNVO = Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge-  
bäude,

Nr. 4 BauNVO = Anlagen für sportliche Zwecke  
sind zulässig.

##### b) Nutzungen nach § 8 Abs. 2

Nr. 3 BauNVO = Tankstellen  
sind unzulässig.

##### c) Nutzungen nach § 8 Abs. 3

Nr. 1 BauNVO = Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-  
schaftspersonen sowie für Betriebsin-  
haber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe-  
betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in  
Grundfläche und Baumasse untergeordnet  
sind.

Nr. 3 BauNVO = Vergnügungsstätten  
sind unzulässig.

#### 1.1.2 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN FÜR BAUFLÄCHE UND BAUGEBIETE § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird aus städtebaulichen Gründen, der  
Einfügung des Gewerbegebietes in benachbarte, empfindliche  
Nutzungen, in Gewerbegebietsteile (GE1 und GE2) gegliedert.  
Wegen der im Süden und Südwesten im Umfeld gelegenen, em-  
pfindlichen Wohnnutzung dürfen im "Gewerbegebietsglied"  
GE2 die Festsetzungen 2 Vollgeschosse und die GFZ = 1,6  
nicht überschritten werden. Im Gewerbegebietsteil GE1 darf  
hingegen die GFZ = 2,4 und 3 Vollgeschosse nicht überschrit-  
ten werden. In beiden Gewerbegebietsgliedern GE1 und GE2  
dürfen darüber hinaus zum Schutz der benachbarten Wohn-  
nutzung die Immissions- und Emissionswerte eines Mischge-  
bietes nicht überschritten werden (vgl. Planzuweisung).

#### 1.1.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8, die Geschossflä- chenzahl (GFZ) wird auf 1,6 bzw. 2,4 festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO – vgl. Planzuweisung)

#### 1.1.4 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf II bzw. III festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – vgl. Planzuweisung)

#### 1.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

#### 1.2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF-EG) darf maximal 1,00 m, gemessen von der Mitte des auf dem jeweiligen Grundstück zu errich- tenden Gebäudes, über Oberkante Gehweg bzw. Erschlies- sungsstraße liegen.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.3.1 Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.4 GRÜNFLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4.1 Die in die Verkehrsfläche integrierten und als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Pflanzbeete werden mit Landschaftsrasen oder Hochstauden eingesät. Ebenfalls in diese öffentlichen Grünflächen integriert, werden standortgerechte und einheimische Hochstämme gemäß nebenstehender Pflanzliste angepflanzt.

1.4.2 Der vorhandene Mischwald zwischen Planstraße A und Planstraße B ist zu erhalten (= Vermeidung; vgl. Punkt 1.7). Die Ausweisung erfolgt ebenfalls als öffentliche Grünfläche.

1.5 FLÄCHEN FÜR WALD  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

1.5.1 Die Waldfläche im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches ist zu erhalten. Der existierende Laubmischwaldbestand ist als Nutzungsform beizubehalten (= Minimierung und Vermeidung).

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG sowie § 5 LPflG

1.6.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden (= Minimierung).

1.6.2 Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortgerechte und einheimische Arten gemäß beigefügter Pflanzliste zu verwenden.

1.6.3 Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist südlich der Planstraße A dezentral über die belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Nördlich der Planstraße A ist eine Versickerung der Niederschläge nicht erlaubt.

1.6.4 Je neuem Baugrundstück sind mindestens 2 Hochstämme gemäß beigefügter Pflanzliste anzupflanzen (= Ausgleich).

1.6.5 Im Zusammenhang mit dem notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Teilbebauungsplan B dieser Bebauungsplanung entsprechende, mit der Unteren Landespflegebehörde sowie der Forstverwaltung, abgestimmte, Ersatzmaßnahmen durchgeführt (vgl. Teilbebauungsplan B).

1.7 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

1.7.1 Nördlich der Planstraße A ist entlang des räumlichen Geltungsbereiches eine 4,00 m breite Fläche als Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen - vgl. Plandarstellung.

1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

- 1.8.1 Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlage sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt). Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage zum anstehenden Gelände betragen bis zu maximal 1,50 m, so daß horizontale Böschunganteile bei einer Neigung von 1:1,5 in einer Breite von bis zu 2,25 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen werden ebenso wie die erforderlichen Rückenstützen der Randeinfassung auf den Baugrundstücken hergestellt und sind zu cullen.
- 19 FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND  
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- 19.1 Im Gelände nördlich der Planstraße A, im Gebietsteil GE1, befinden sich gemäß der Ergebnisse von Bodenuntersuchungen zur Überprüfung der Sickerfähigkeit der anstehenden Lockerböden sowie den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen zur Altlastengefährdungsabschätzung flächige Auffüllungen. Die Fläche wird gemäß der bodenschutzrechtlichen Bewertung durch die SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, als nicht-altlastenverdächtige Altablagerung gekennzeichnet.
- 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 88 ABS. 1 LANDESBAUORDNUNG – LBAUO – I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 ABS. 6 LBAUO
- 2.1 EINFRIEDUNGEN
- 2.1.1 Die Grundstücke sind einzufrieden.
- 2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
- 2.2.1 Auf den unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen sind standortgerechte und einheimische Arten gemäß beigefügter Pflanzliste anzupflanzen.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Umstände eingetreten (s. u.), die es erforderlich machten, den räumlichen Geltungsbereich von rund 2,5 ha auf ca. 1,7 ha zu reduzieren. Auch das verkleinerte Plangebiet steigt nach Süden leicht an und befindet sich im Osten der Ortslage Kindbachs. Das Gebiet wird von zwei Hauptverkehrslinien umrahmt. Zum einen handelt es sich dabei um die Bahnlinie Saarbrücken/Homburg – Kaiserslautern nördlich des räumlichen Geltungsbereiches und zum anderen der L 395 Landstuhl – Kaiserslautern südlich des Plangebietes, die durch einen Waldstreifen vom Plangebiet getrennt ist.

### 2. Bestehende planerische Situation

In dem zur Zeit in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl ist der räumliche Geltungsbereich entlang der Bahntrasse als "geplante gewerbliche Baufläche" und im Südosten als "geplante gemischte Baufläche" ausgewiesen. Südlich entlang der Bahntrasse verläuft ferner eine 110kV-Freileitung von der ein 20,00 m breiter, beidseitiger Schutzabstand mit der Bebauung einzuhalten ist.

Neben den überplanten privaten Grundstücken, werden auch die in Privatbesitz befindlichen Straßen überplant.  
Ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird angestrebt.

### 3. Ziel und Zweck der Planaufstellung sowie angestrebte Bebauung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Baugebiet, in dessen Umfeld die Bebauung weitgehend abgeschlossen ist. Sowohl im Westen als auch weiter im Osten grenzen Gewerbe- und Mischgebiete an, die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend ausgewiesen sind.

Ursprünglich waren die Bauflächen des Plangebietes als Mischgebiete geplant worden, um der bestehenden Wohnnutzung östlich und vor allem südlich der Planstraße A, rändlich zur bestehenden, gewerblichen Nutzung gerecht zu werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB gingen zahlreiche Stellungnahmen betroffener Bürger ein, die konträre Vorstellungen zur künftigen Gebietsausweisung beinhalten, wobei die Befürchtungen hoher und zunehmender Lärmbelastungen eine der zentralen Anliegen waren.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Ortsgemeinde Kindsbach, um ihrer Fürsorgepflicht nachzukommen, entschlossen, vom TÜV Pfalz, Kaiserslautern Fachabteilung Umweltschutz und Lärmbekämpfung ein entsprechendes Lärmgutachten erstellen zu lassen. (vgl. hierzu: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und -immissionen für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost, 2. BA. 1. Abschnitt" vom 24.08.2000).

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sowie die Erläuterungen und Interpretationen des Gutachtens durch den TÜV Pfalz führten zu dem Resultat, dass wegen der bestehenden Lärmsituation (Gewerbe- und Verkehrslärm) eine neue Bebauungsplanung als "Mischgebiet" mit Wohnnutzung nicht zulässig ist. In der Folge wurden die bestehenden Wohngebäude aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen und das Gebiet als "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Des Weiteren wurden analog dazu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Darüber hinaus hat die Ortsgemeinde Kindsbach sich, aus Gründen der Fürsorgepflicht zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung (südliches Plangebiet), dazu entschlossen, das Gewerbegebiet in 2 Teile, GE1 und GE2 zu gliedern. Im Gewerbegebietsteil GE1, nördlich der Planstraße A sind bei einer GFZ von 2,4 III-Vollgeschosse zulässig, im Gewerbegebietsteil GE2, in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung, sind bei einer GFZ von 1,6 nur II Vollgeschosse zulässig. In beiden Teilgebieten dürfen darüber hinaus zum Schutz der benachbarten, 'empfindlichen' Wohnnutzung, die Immissions- und Emissionswerte eines Mischgebietes, in dem Wohnen eine der Hauptnutzung darstellt, nicht überschritten werden. Dadurch soll ein Beitrag dazu geleistet werden, dass keine zusätzlichen, wesentlichen Lärmbelastungen zur Bestandsituation hinzukommen.

Mit der Ausweisung des "Gewerbegebietes" wird eine zusammenhängende gewerbliche und gemischte Bauflächennutzung entlang der Bahntrasse von der Ortsgemeinde Kindsbach im Westen bis zum Einsiedlerhof im Osten und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Begleitend wird der im Bereich der Planstraße A befindliche private Erschließungsweg als öffentliche Straße ausgebaut.

Als Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft ist neben den Flächen des Teilbebauungsplanes B (vgl. Nr. 5 der Begründung) zwischen der nördlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Bahntrasse eine weitere Fläche für diesen Zweck vorgesehen. Aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen ist diese Fläche nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches. Ihre auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages erfolgende Realisation wird durch einen privatrechtlichen Vertrag geregelt.

Das durch die Ausweisung des Gewerbegebietes entstehende zusammenhängende "Gewerbe- und Mischgebietsband" trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nicht nur im zentralen Kernraum der Region Westpfalz bei, sondern stellt auf Grund der guten Verkehrsanbindung auch der Bevölkerung benachbarter Mittelzentren qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung.

#### 4. Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt in Anlehnung an die bereits vorhandene Erschließungsstruktur über eine von Südwesten nach Nordosten verlaufende 6,00 m breite Erschließungsstraße, die beidseitig einen 1,50 m breiten Geh- und Radweg beinhaltet und sich somit an die existierende Erschließungsstraße im benachbarten westlichen Bebauungsplan anpasst (vgl. Planstraße A). Planstraße B erschließt als 5,00 m breite Stichstraße, in die eine Wendemöglichkeit integriert ist, die Wohnbebauung südlich des räumlichen Geltungsbereiches.

#### 5. Ökologische Rahmenbedingungen

Der Untergrund des Plangebietes wird von pleistozänen und holozänen Schottern und Sanden der Kaiserslauterer Senke, die wiederum vollständig im Buntsandstein liegt, gebildet.

Das verhältnismäßig flache, nur leicht nach Süden hin ansteigende Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 245 m - 250 m ü.NN.

Das Gebiet wird gegenwärtig (Kartierung Mai 1995) von einer ruderalen Hochstaudenflur mit Verbuschungsansätzen dominiert. Um die negativen Veränderungen der Abflussverhältnisse im Zuge zunehmender Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollten an dafür geeigneten Stellen südlich der Planstraße A (z. B. Garagenzufahrten, Fußwege, Stellplätze) wasser-versickerungsfördernde Materialien Verwendung finden. Nördlich der Planstraße A wird auf Grund vorhandener Altablagerungen

auf Versickerungsmaßnahmen verzichtet, auch sind versickerungsfördernde Materialien z. B. auf Garagenzufahrten, Wegen, Stellplätzen u. ä. nicht zulässig. Zur Einpassung in die Landschaft und zur Abschirmung des Teilgebietes GE2 wird eine größere Laubmischwaldfläche als zu erhaltende Fläche ausgewiesen. Eine landschaftsgärtnerische Gestaltung zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu vollziehen.

Beeinträchtigungen der vorhandenen Vegetation durch die Anlage der Erschließungsstraße sind durch entsprechende Neuanpflanzungen standortgerechter und einheimischer Arten zu kompensieren. Bei der Realisierung sind die Vorschriften nach DIN 18915 - 18920 zu beachten (Anpflanzungen sind nebenstehender Pflanzliste zugrunde zu legen). Mit dieser Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 LPflG. Ein Ausgleich

gemäß § 5 LPfLG ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf der Grundlage des zu diesem Bebauungsplan erstellten landespflegerischen Planungsbeitrages nach § 17 LPfLG nicht möglich. Allerdings ist hier zu beachten, dass die gegenwärtige Nutzung laut Beschluß des Verwaltungsgerichtes Neustadt vom 06.10.1995, Az. 2L2522/95.NW, gewerbegebietstypisch ist und eine intensive, gewerbliche Nutzung somit möglich ist.

Zur Minimierung und zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden zum einen die vorgeschlagenen Maßnahmen des zum Bebauungsplan aufgestellten landespflegerischen Planungsbeitrages weitestgehend berücksichtigt. Weiterhin wird eine mit der Unteren Landespflegebehörde und der zuständigen Forstverwaltung abgestimmte Ersatzmaßnahme (vgl. Teilbebauungsplan B) durchgeführt.

#### 6. Ver- und Entsorgung sowie Entwässerungskonzeption für das anfallende Niederschlagswasser

Die Versorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird in Anlehnung an die bestehenden Leitungssysteme sichergestellt.

In Abstimmung mit der SGD-Süd, Regioanstelle Kaiserslautern, und den Verbandsgemeindewerken ist nördlich der Planstraße A, im Gebietsteil GE1, auf Grund von nichtaltlastenverdächtigen Ablagerungen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht erlaubt, da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht auszuschließen ist.

Daher werden die anfallenden Niederschläge aus dem Gebietsteil GE1 im Trennsystem über einen in der Planstraße A zu verlegenden Regenwasserkanal abgeführt, der westlich des Plangebietes an eine vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen wird. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über das gleiche Kanalsystem.

Die Niederschlagswasserentsorgung südlich der Planstraße A erfolgt im Gebietsteil GE2 durch dezentrale Versickerungseinrichtungen. Die Eignung der Böden zu diesem Zwecke sind in einem geologischen Gutachten beschrieben. Die Versickerungsmaßnahmen erhalten Notüberläufe für Extremniederschlagsereignisse, die in den o. g. Regenwasserkanal ableiten.

### AUSWAHLLISTE FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN ZU VERWENDENDE PFLANZENARTEN

#### A) HOCHSTÄMME

WUCHSHÖHE: > 20 m

*Aesculus hippocastanum*  
*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Quercus petraea*  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata*

WUCHSHÖHE: 10 m - 20 m

*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*  
*Pyrus communis*  
*Prunus domestica*  
*Prunus cerasus*

WUCHSHÖHE: < 10 m

*Acer campestre*  
*Malus domestica*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*

Roßkastanie  
 Spitzahorn  
 Bergahorn  
 Hängebirke  
 Traubeneiche  
 Stieleiche  
 Winterlinde

Hainbuche  
 Vogelkirsche  
 Birne  
 Zwetschge  
 Kirsche

Feldahorn  
 Apfel  
 Mehlbeere  
 Eberesche

#### B) STRÄUCHER UND HEISTER

*Acer campestre*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus laevigata*  
*Crataegus monogyna*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus padus*  
*Prunus spinosa*  
*Pyrus pyraeaster*  
*Rhamnus frangula*  
*Rosa arvensis*  
*Rosa canina*  
*Rubus fruticosus*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*

Feldahorn  
 Kornell-Kirsche  
 Roter Hartriegel  
 Hasel  
 Zweigriffliger Weißdorn  
 Eingriffliger Weißdorn  
 Rote Heckenkirsche  
 Traubenkirsche  
 Schlehe  
 Wildbirne  
 Faulbaum  
 Ackerrose  
 Hundsrose  
 Brombeere  
 Schwarzer Holunder  
 Gemeiner Schneeball

## C) KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Hedera helix	Efeu	(Selbstklimmer)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	(Selbstklimmer)

## EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Zur Vermeidung fortschreitender Bodenversiegelung sollten an allen möglichen Stellen südlich der Planstraße A (z. B. Garagenzufahrten, Zuwege, Stellplätze etc.) wasserversickerungsfördernde Materialien verwendet werden, nördlich der Planstraße A sind diese nicht erlaubt.
2. Für Anpflanzungen sollten generell in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation nur standortgerechte und einheimische Vegetationsformen Verwendung finden.
3. Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist unzulässig. In diesem Zusammenhang und darüber hinaus wird auf die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Landstuhl sowie auf die Bestimmungen des LWG und WHG hingewiesen.
4. Es wird angeregt und dringend empfohlen, daß für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, daß der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluß zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:
  - Minimierung der versiegelten Flächen.
  - Rückhaltung durch abflußlose Mulden.
  - Kleintrückhalt an Durchlässen und Abläufen mit Einstau auf dem Grundstück.
  - Zisternen zur Brauchwassernutzung
5. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
6. Das bei baulichen Maßnahmen, z. B. bei Auskofferungen für Unterkellerungen, anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwendet werden, wobei für die Flächen nördlich der Planstraße A, die Auflagen der SGD-Süd - vgl. Stellungnahme vom 21.03.2002, zu beachten sind.
7. Auf Grund der örtlichen Situation (Bahnlinie, Straßenverkehr, Flugplatz Ramstein, Gewerbegebiet) ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, so daß ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können - vgl. hierzu Lärmgutachten.
8. Südwestlich, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich eine im Altablageungskataster Rheinland-Pfalz erfaßte Altablagerung mit der Reg.-Nr.: 33505018-209 (Kindsbach Industriegebiet).
9. Die Auflagen der SGD-Süd zur Bebauung der Altablagerung, vgl. Stellungnahme vom 21.03.2002, sind zwingend bei der Bausausführung zu beachten. Die Bewertung des Gefährdungspotentiales der Altablagerung bezieht sich auf die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet. Bei einer Umnutzung ist eine Neubewertung notwendig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 30.11.1994 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.02.1995 im Amtsblatt Nr. 6 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 19.06.1996 am 26.09.1996 im Amtsblatt Nr. 39 bekannt gemacht und am 07.10.1996 in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderat wurde am 16.10.1996 über das Ergebnis dieser Einwohnerversammlung informiert.
4. Nach der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Abwägung durch den Gemeinderat vom 16.10.1996 beschloss der Gemeinderat am 18.12.1996 die Aufteilung des Bebauungsplanes in 2 Teilabschnitte, die in getrennten Verfahren weiter betrieben werden.
5. Die erneute Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.1996 im Amtsblatt Nr. 4 am 23.01.1997 bekannt gemacht und in Form einer Einwohnerversammlung am 03.02.1997 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurden, wurden gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.1996 mit Schreiben vom 21.01.1997 beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 19.03.1997 und ergänzend am 01.07.1998 die Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 4 Abs. 3 BauGB).

6. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Gemeinderat am 01.07.1998 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.
7. Der Bebauungsplanentwurf bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages hat in der Zeit vom 11.09.1998 (Arbeitstag) bis einschließlich 12.10.1998 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.09.1998 im Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.1998 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
8. Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 23.11.1998 geprüft. Der Auftrag zur Erstellung eines Lärmgutachtens wurde erteilt; das Lärmgutachten wurde dem Gemeinderat am 15.11.2000 vorgestellt. Das Beschlussergebnis wurde den Bürgern am 21.05.2001 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
9. Gemäß § 3 Abs. 2 + 3 BauGB hat der Gemeinderat am 20.06.2001 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.
10. Der geänderte Bebauungsplanentwurf bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages hat in der Zeit von 05.10.2001 (Arbeitstag) bis einschließlich 05.11.2001 (Arbeitstag) erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurde am 27.09.2001 im Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Die nach § 4 Abs. 4 BauGB von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2001 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 3 BauGB).
11. Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 13.11.2002 geprüft.
12. Das Beschlussergebnis wurde am 07.01.2003 den Bürgern mitgeteilt.
13. Der Gemeinderat hat am 13.11.2002 diesen Bebauungsplan bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO).
14. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt!  
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit den Willen des Gemeinderates überein. Die Satzung kann bekannt gemacht werden.

Kindsbach,

01. Jan 03



.....

(DS - Ortsbürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen in Kraft getreten. Jedermann kann diesen Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung bei der im ortsüblich bekanntgemachten Beschluss angegebenen Dienststelle einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Landstuhl, 30. Jan. 03

.....  
(DS - 1. Beigeordneter)

