

ORTSGEMEINDE QUEIDERSBACH
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBE- UND MISCHGEBIET "AUF DER HEIDE"

bearbeitet durch
Planungsbüro
Landschaftsarchitekt BDLA
Burkhard Evers
Kaiserslautern

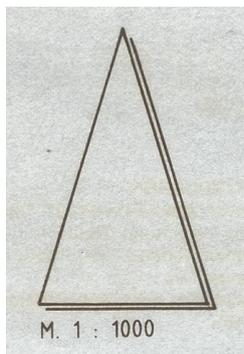
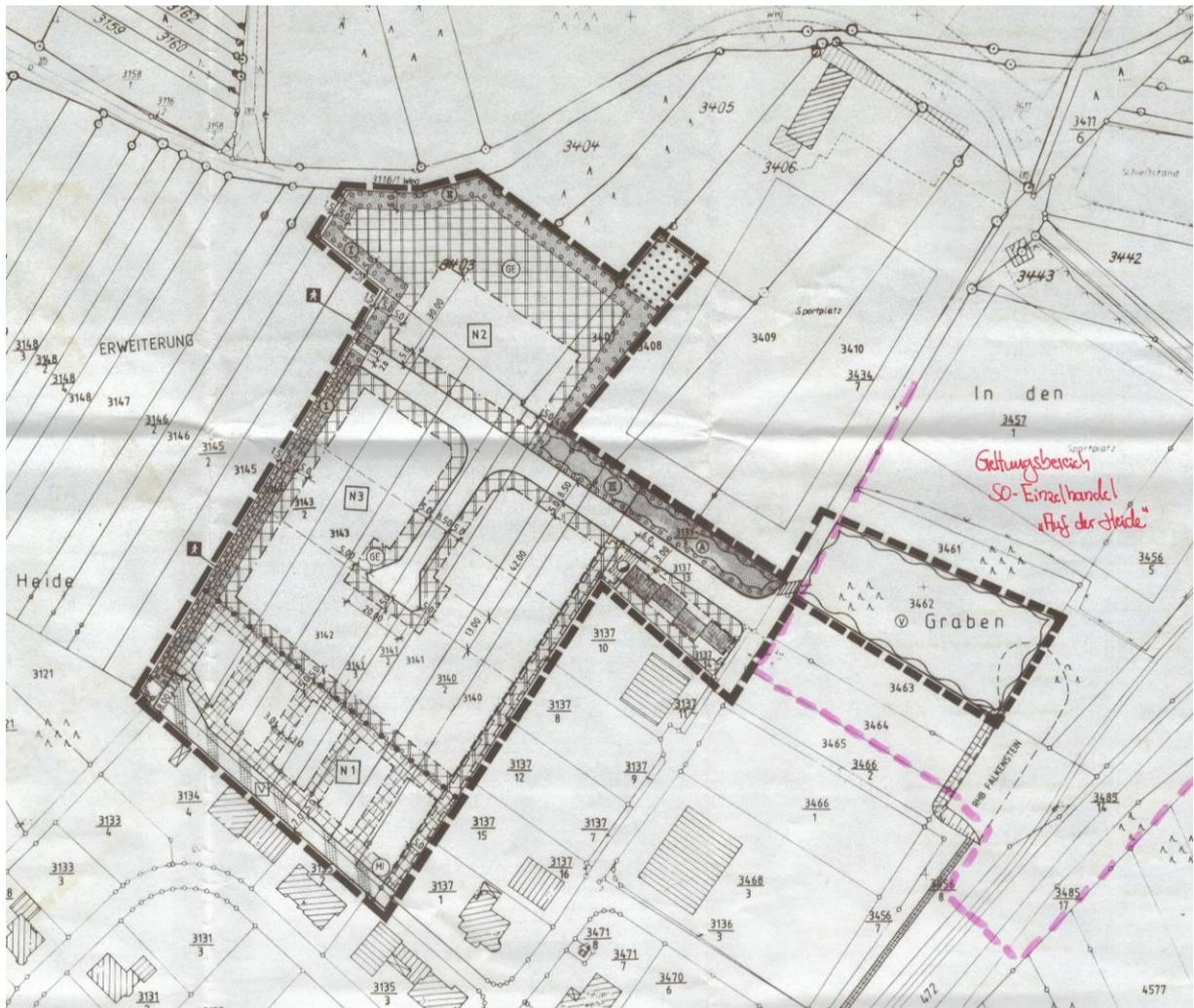
evers

MÄRZ 1995

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10.000





NUTZUNGSSCHABLONEN

N1	
MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
0	27-50°

N2	
GE	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
0	27-50°

N3	
GE	II
GRZ 0,7	GFZ 1,4
0	27-50°

Zeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN

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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschoßflächenzahl
z.B. 1,2 als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl
z.B. 0,4 als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

Offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Wasser - Druckerhöhungsanlage

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Mit Flächenkennzahl

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Mit Flächenkennzahl

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zur flächigen Versickerung von Oberflächenwasser



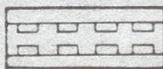
Flächen zur oberflächigen Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser



Offener Graben mit Rostabdeckung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



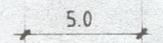
Leitungsrecht



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Vermaßung, z.B. 5,0 Meter

N 1

Nutzungsschablone (Mit Nummer)

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone mit Angabe von:

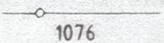
- 1 - Gebietsart
- 2 - Zahl der Vollgeschoße
- 3 - Grundflächenzahl
- 4 - Geschoßflächenzahl
- 5 - Bauweise
- 6 - Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN

(Bestand / Kartengrundlage mit Ergänzungen)



Bestehendes Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern

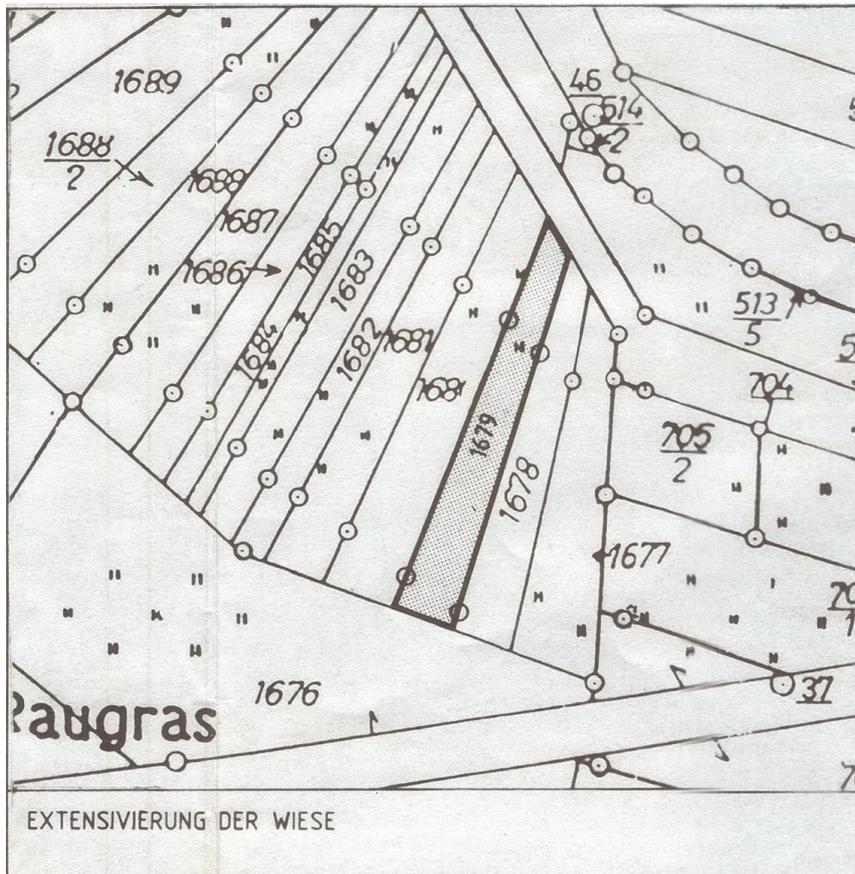
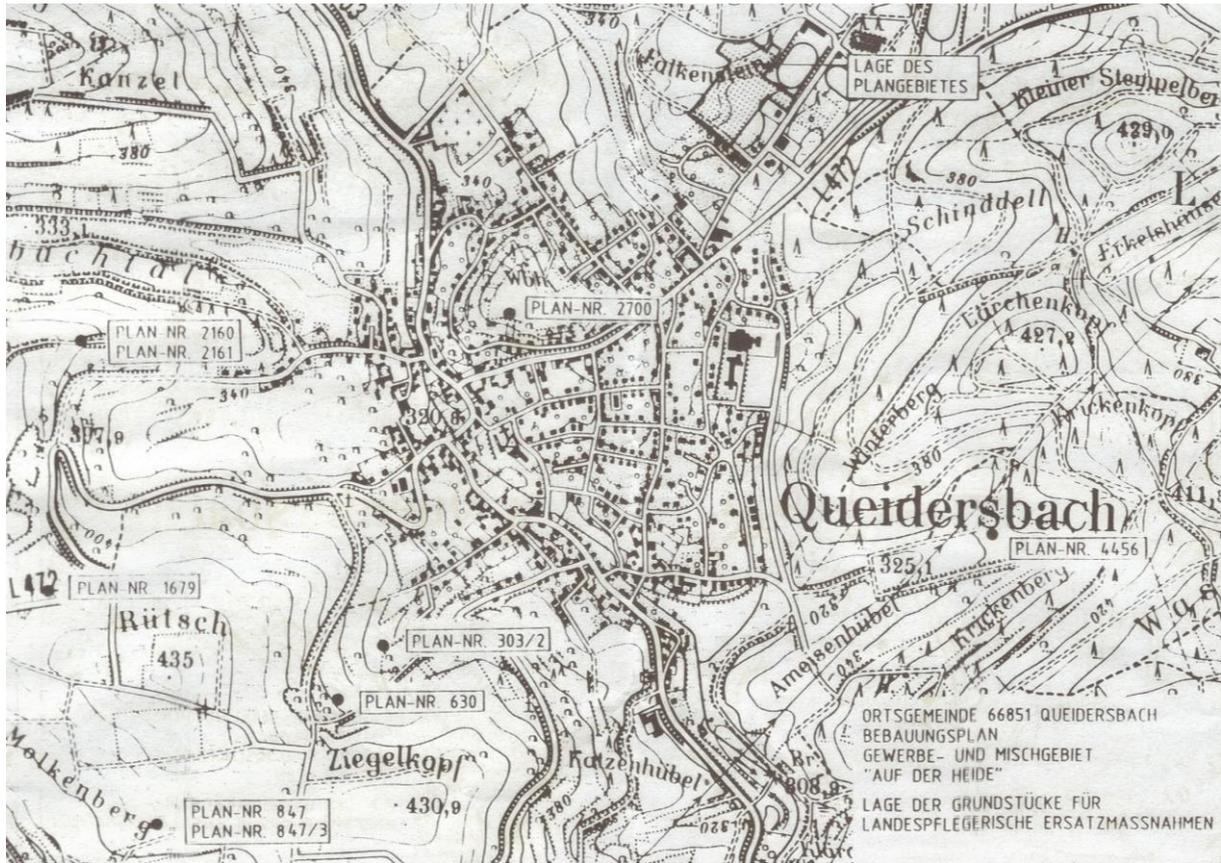
HINWEISE

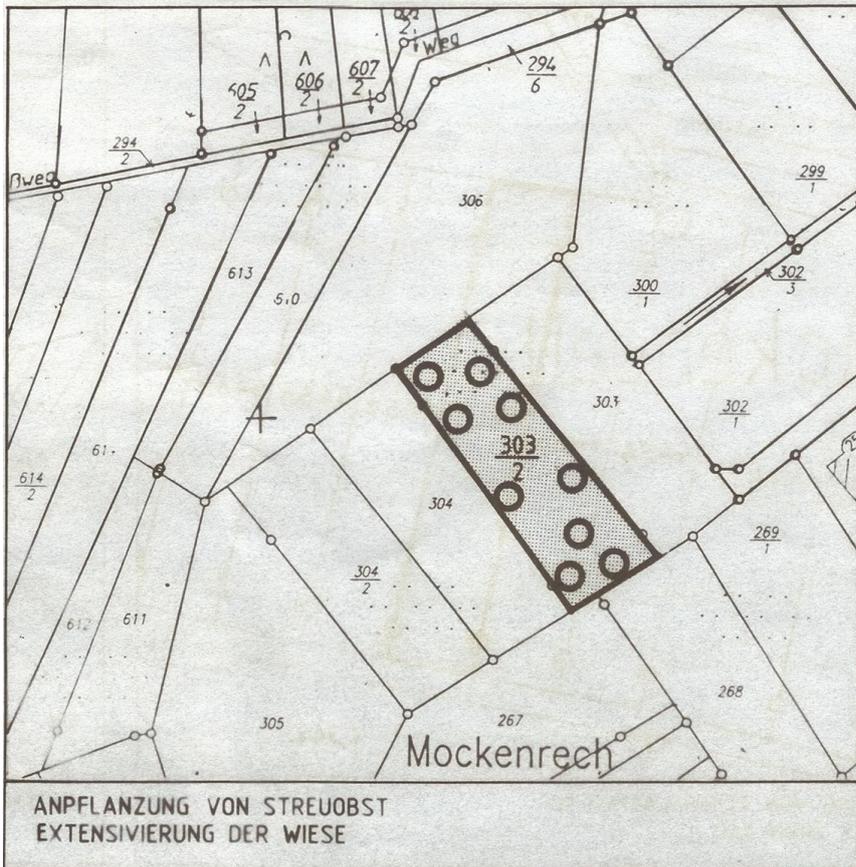
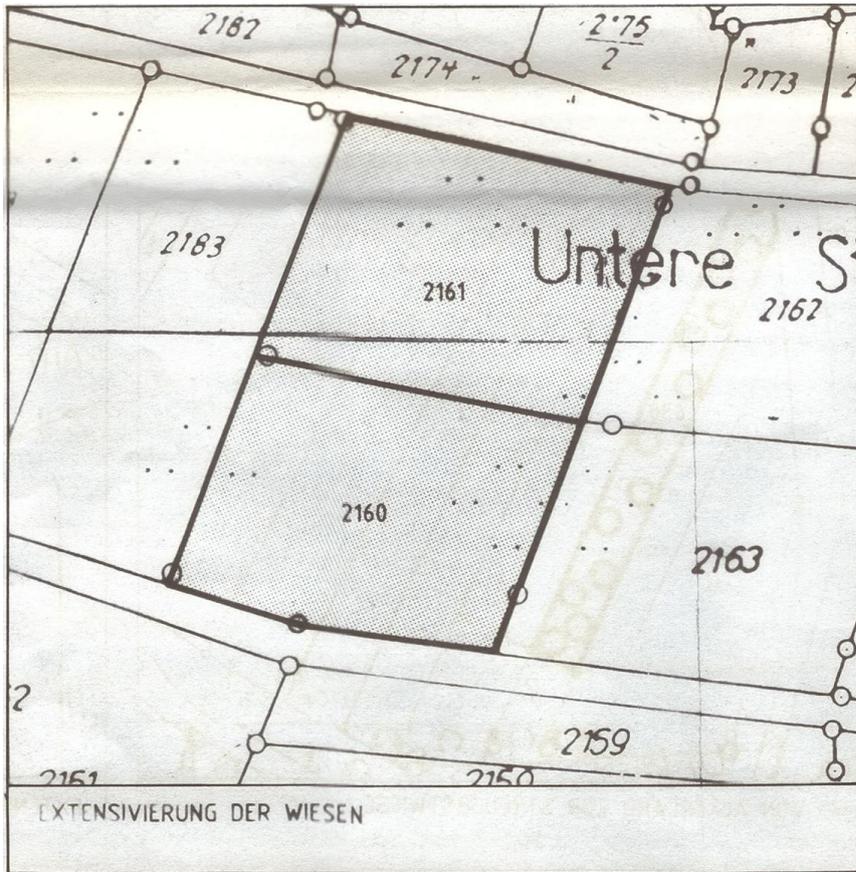


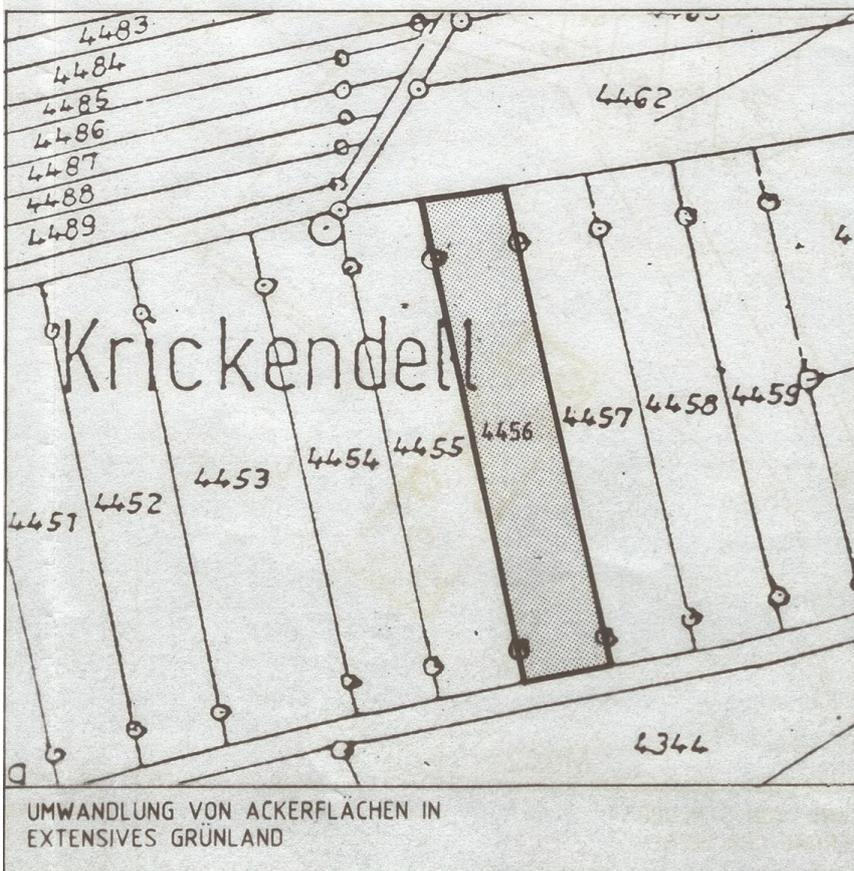
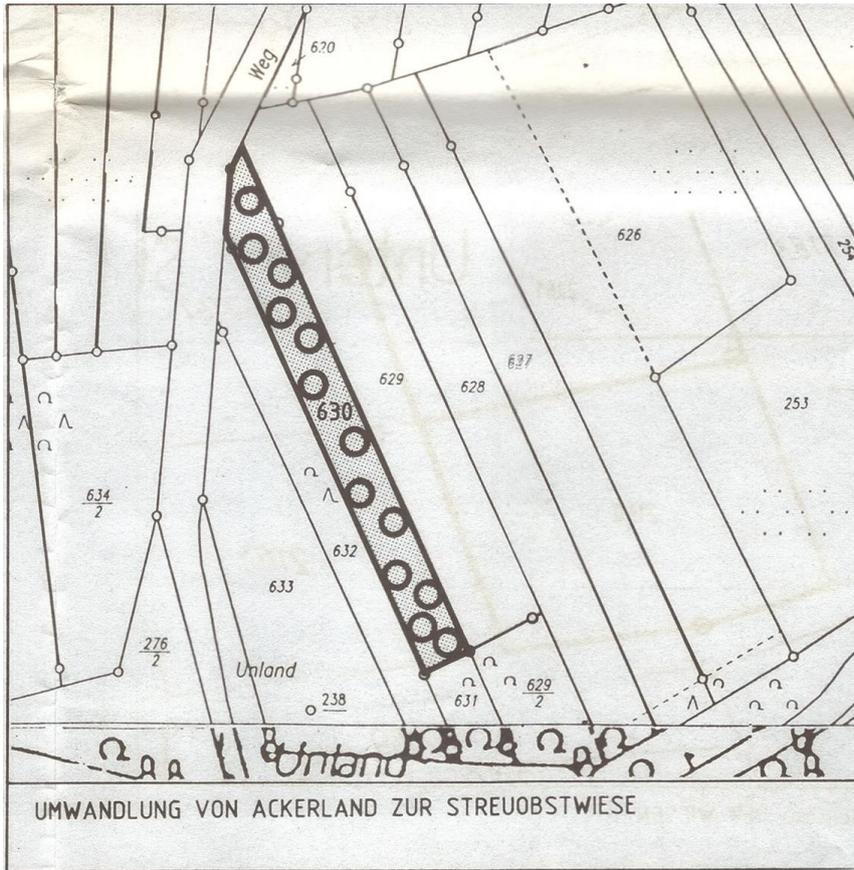
Vorschlag Grundstücksaufteilung

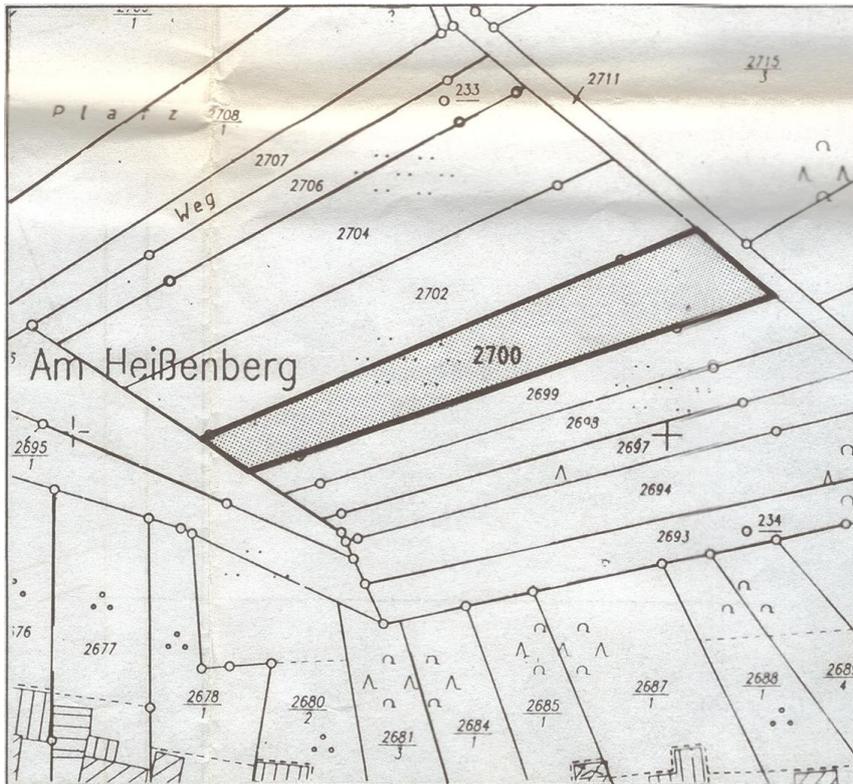
Alle Maße sind in Meter angegeben.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

DARSTELLUNG DER
LANDESPFLEGERISCHEN ERSATZMASSNAHMEN

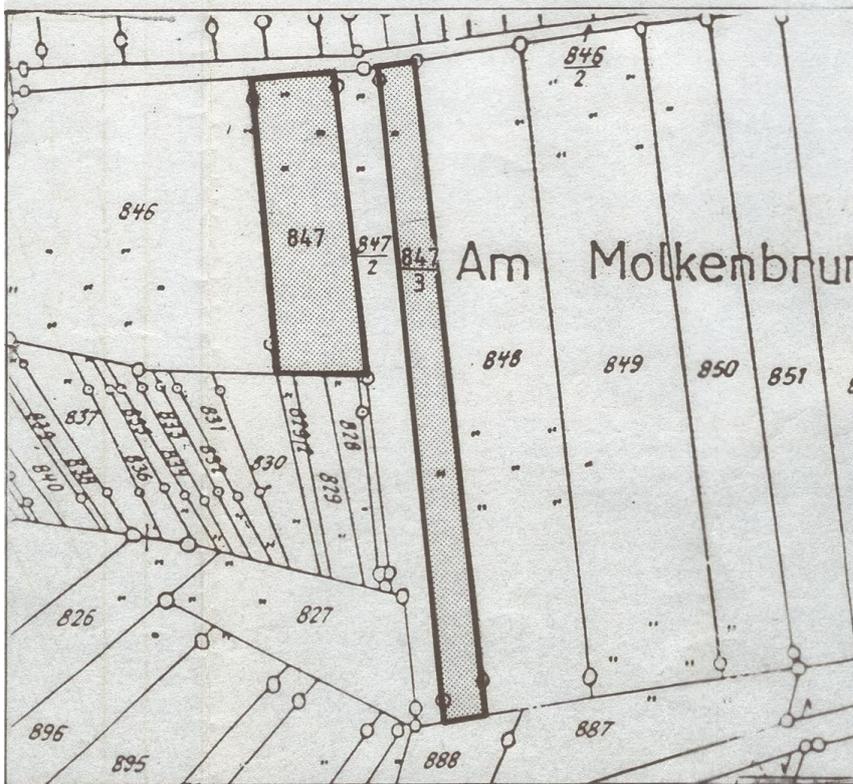








EXTENSIVIERUNG DER WIESE



EXTENSIVIERUNG DER WIESEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

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

1.1 **GE (Gewerbegebiet)**

Aufgrund § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet (GE) die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen allgemein zulässig sind; die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 genannte allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) ist nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig.

1.2 **MI (Mischgebiet)**

Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Arten von Nutzungen zulässig; die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannte Art von Nutzung (Tankstellen) ist nicht zulässig.

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

Im Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) wird die Zahl der Vollgeschoße mit zwei festgesetzt. Hierbei werden ausgebauten Dachgeschoße sowie ausgebauten Keller- geschoße mit angerechnet.

Bei zweigeschoßiger Bauweise sind Kniestöcke unzulässig. Bei eingeschößiger Bauweise sind Kniestöcke zulässig; die Höhe von OK Rohdecke bis OK Fußpfette darf jedoch nicht mehr als 1,00 m betragen.

Die maximale Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) wie folgt festgesetzt:

Die Traufhöhe darf bergseits nicht höher als 7,00 m über tatsächlichem Gelände betragen. Als Bezugspunkt hierfür gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dach- eindeckung.

Die maximale Firsthöhe wird mit 14,00 m über tatsächlichem Gelände festgesetzt.

3. **Bauweise, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

4. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Gewerbegebiet (GE) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Mischgebiet (MI) sind diese Nebenanlagen auch außerhalb der überbau- baren Grundstücksfläche zulässig, wobei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten ist. Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze in Form von Garagen oder als Abstellplätze nachzuweisen.

5. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die in der Plandarstellung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen sind von den übrigen Verkehrsflächen gestaltensch abzugrenzen.

6. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennziffer III ist das anfallende Regenwasser aus dem Gewerbegebiet (N 2 + N 3) in einer offenen, versickerungsfähigen Mulde dem natürlichen Gefälle folgend, in südöstlicher Richtung abzuleiten.

Im Bereich der Straße ist die Wasserführung in einem "offenen Graben mit Rostabdeckung" vorzunehmen.

Der Zufluß in die Parzelle Nr. 3462 ist so auszubilden, daß das ankommende Oberflächenwasser sich flächig auf dieser Parzelle ausbreiten kann und hier zur Versickerung gelangt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Grundstückszufahrten sowie Abstell- und Lagerflächen sind in ihren Abmessungen auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken. Mit Ausnahme der aus Umweltschutzgründen vollständig zu versiegelnden Flächen wird für alle anderen Flächen die Verwendung wasserdurchlässiger Decken vorgeschrieben.

Der Geh-/Radweg ist in wassergebundener Form auszubauen.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Verkehrsflächen außerhalb der Verkehrsbahn in einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

Auf jedem Baugrundstück im Mischgebiet (N 1) ist das anfallende Regenwasser in einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ zu sammeln. Die Zisternen sind durch ein Überlaufrohr an den Entwässerungskanal anzuschließen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Auf den ausgewiesenen Flächen beträgt das Leitungsrecht, einschließlich Schutzstreifen, drei Meter.

Die Leitungstrasse an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist im Geh- / Radweg zu führen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Flächen dienen der Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern.

Flächen zum Offenland angrenzend, Kennziffer I.

Auf den Flächen mit der Kennziffer I, also zum Offenland hin, hat die Anpflanzung mit heimischen Bäumen erster und zweiter Ordnung sowie Sträuchern so zu erfolgen, daß ein in seiner Breite wechselnder Gehölzstreifen entsteht.

Die Pflanzung ist höhenmäßig so gestaffelt anzulegen, daß die niedriger bleibenden Arten sich am Rande, die höheren Arten sich in der Mitte der Pflanzung befinden.

Zwischen Geh-/Radweg und Pflanzstreifen ist eine mindestens 1,00 m breite Fläche von Bepflanzung als Krautsaum freizuhalten, welcher sich durch Sukzession bilden soll.

Insbesondere ist die Freihaltetrasse des Leitungsrechtes zu beachten.

Die Bäume erster Ordnung dürfen in keinem größeren Abstand als 25,00 m angepflanzt werden. Eine Gruppenbildung ist anzustreben. Bäume erster Ordnung sind als Hochstämme anzupflanzen. Die Baumarten zweiter Ordnung sind als Heister in Gruppen von mindestens 3 Stück zu setzen.

Sträucher sind in Gruppen von 5 - 10 Stck. anzuordnen.

Flächen zu Waldbeständen angrenzend, Kennziffer II.

Auf den Flächen mit der Kennziffer II hat die Anpflanzung der Bäume erster und zweiter Ordnung sowie der Sträucher so zu erfolgen, daß diese den Charakter eines Waldmantels bekommt; d.h., die höher werdenden Arten sind zum Hochwald hin orientiert anzuordnen.

Die Baumarten erster und zweiter Ordnung sind als Heister in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 5 - 10 Stück anzuordnen.

Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße, Kennziffer III.

Auf den Flächen mit der Kennziffer III wird eine alleeförmige Anpflanzung mit hochstämmigen Bäumen einer Art parallel zur Straße festgesetzt. Ansonsten sind Pflanzungen und landschaftsgestaltende Maßnahmen in Abhängigkeit der Flächennutzung zur Oberflächenwasserabführung bzw. Oberflächenwasserversiegelung, vorzunehmen.

Auf allen drei Flächenarten dürfen ausschließlich nur Gehölzarten aus der Liste des Bebauungsplanes Verwendung finden.

Grenzbepflanzung zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet

Entlang der Nutzungsgrenze zwischen Mischgebiet N 1 und Gewerbegebiet N 3 ist eine zweireihige, geschlossene Pflanzung mit heimischen Sträuchern aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzulegen. Das heißt die Grundstücksbesitzer von Gewerbeflächen und Mischbauflächen haben jeweils eine Reihe Sträucher anzupflanzen. Baumpflanzungen sind erwünscht, sie sind jedoch aus nachbarschaftlichen Gründen nur einvernehmlich anzupflanzen.

Gehölzartenliste

Aus nachfolgenden Pflanzenaufstellungen sind für die Anpflanzung diejenigen Arten auszuwählen, welche für den spezifischen Standort geeignet sind. Andere Pflanzenarten dürfen auf den beschriebenen Standorten keine Verwendung finden.

Bäume erster Ordnung, Hochstämme

Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Eßbare Kastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Wainuß
Pinus silvestris	Kiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme (Resistente Arten)

Bäume II. Ordnung, Hochstämme

Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Heister

Für die Anpflanzung von Heistern werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartneger
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Sträucher, leichte Heister

Zur Anpflanzung werden **wahlweise** folgende **Gehölzarten** festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der **vorgeschriebenen** Liste in **Mischung** zu verwenden sind. Die **Zusammenstellung der Arten** muß unter pflanzensoziologischen Aspekten erfolgen und dem **speziellen Standort** entsprechen.

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartnegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus species	Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen und Pflanzenabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen zu Grunde zu legen sind:

Hochstämmige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

Bäume zweiter Ordnung als Heister sind mit einer Mindesthöhe von 200 - 225 cm zu pflanzen.

Sträucher und leichte Heister

Bei flächigen Gehölzanpflanzungen sind die Baumarten erster und zweiter Wuchsklasse mindestens als zweimal verschulte Heister zu pflanzen.

Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

In flächigen und gereihten Gehölzanpflanzungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

Begrünung der nicht bebauten oder durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen

Mindestens 30 Prozent der Grundstücksfläche ist vegetationstragend auszubilden, wobei wiederum 60 Prozent der vegetationstragenden Fläche mit heimischen Gehölzen aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes flächig zu bepflanzen sind.

Kann die geforderte Mindestgrünhaltung infolge Lager- und Abstellflächen nicht eingehalten werden, so sind zusätzliche Fassaden- und Dachbegrünungen vorzunehmen, die mindestens 50 % der ebenerdig verlorenen Flächen entsprechen. Ausgeglichen werden können dadurch bis zu 1/3 der geforderten Grünhaltung eines Grundstückes, so daß sich die Mindestgrünhaltung auf 20 % des Grundstückes verringert.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen, grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung. Im Übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

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

Es wird festgesetzt, daß, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden sollten, diese auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

1. **Gestaltung der Stellplätze**

Stellplatzflächen und Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Strauchern zu bepflanzen. Je vier Stellplätze sind durch eine mindestens 1,5 m breite Pflanzinsel zu gliedern, die mit einem hochstämmigen Baum und Strauchern zu bepflanzen ist; die Stellplätze selbst sind dabei mit Rasengittersteinen herzustellen und zu begrünen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden.

3. **Einfriedungen**

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen mit bis zu 1,50 m Höhe, Holzzäune mit maximal 1,0 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Metallgitter mit maximal 0,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Höhe Sockel zulässig.

4. **Dachform und Dachaufbauten**

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude im Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) sind als Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° auszuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- * Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253)
- * Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132)
- * Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)
- * Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 01. April 1991 (GVBl.S. 118)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

16.6.1992

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

30.6.1994

3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

von
bis

4.7.1994
25.7.1994

5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

11.11.1994

- 6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 11.11.1994
 - 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 30.3.1995
 - 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 24.3.1995
- | | | |
|---|--|--------------------|
| | 1. Auslegung | 2. Auslegung |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | von <u>10.4.1995</u> | _____ |
| | bis <u>10.5.1995</u> | _____ |
| 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 1. Auslegung <input checked="" type="checkbox"/> | 2. Auslegung _____ |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 1. Auslegung <input checked="" type="checkbox"/> | 2. Auslegung _____ |
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Queidersbach als Satzung beschlossen 13.6.1995

I. Fertigung

- 13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB
 Verfahren gemäß § 11 Abs. 1 BauGB
 Es bestehen keine Rechtsbedenken.
- 14. Erklärung der Kreisverwaltung **Kaiserslautern**
 Az. 61/610-13/106. Queidersbach
 12. Sep. 1995
- 15. Ausfertigungsvermerk **Kreisverwaltung**
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgereicht

Brewi
Ortsbürgermeister
22.8.95
12.9.95

i.A.
Conrad
BAUDIREKTOR

Queidersbach, den 25.9.95

Brewi
Ortsbürgermeister

- 16. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht
 Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Queidersbach, den 28.9.95

Brewi
Ortsbürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.
 Hinweis: Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§ 215 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Anlaß der Planung

Durch den Teilabzug von militärischen Einheiten aus der Region und der Schließung bzw. durch den Personalabbau in Großbetrieben im Raum Kaiserslautern, ist es notwendig, daß für mittelständische Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden, mit dem Ziel hierdurch neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Ortsgemeinde Queidersbach ist auf Grund ihrer Größe mit 2. 800 Einwohnern, ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen den Städten Kaiserslautern und Landstuhl und der nahe gelegenen Autobahn als Standort für Gewerbebetriebe besonders geeignet. Die Gemeinde Queidersbach ist im regionalen Raumordnungsplan als Kleinzentrum ausgewiesen.

Beschreibung des Planvorhabens

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd weist für die Ortsgemeinde Queidersbach im nordöstlichen Ortsrandbereich diese gewerblichen Bauflächen aus.

Die Ortsgemeinde Queidersbach hat mit Datum vom 16.06.1992 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet "Auf der Heide" in der Ortsgemeinde Queidersbach beschlossen.

Die Flächen grenzen im südlichen und südwestlichen Bereich an Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Im Norden und Nordosten schließt sich das Sport- und Freizeitgebiet "Falkenstein" an. Im Nordwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die als Ackerland genutzt werden und im Flächennutzungsplan als künftige Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes werden im Wesentlichen landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Für das bereits bestehende Gewerbegebiet und im Hinblick auf eine Erweiterung dieser Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan, wurde in den vergangenen Jahren eine aufwendige Linksabbiegespur von der Landesstraße L 472 ausgebaut. Das Gebiet selbst wird von vorhandenen Ortsstraßen erschlossen. Der im Norden das Plangebiet begrenzende Wirtschaftsweg dient nur der Anbindung als Geh- und Radweg.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, wurde das Mischgebiet im südwestlichen Bereich der Planfläche ausgewiesen. Nach Willen der Gemeinde soll tatsächlich eine gemischte Nutzung in diesem Gebiet erfolgen, das heißt, daß nicht mehr als zwei Baugrundstücke dem reinen Wohnen dienen sollen. Die Planung läßt hier eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zu.

In Richtung Norden schließen sich an das Mischgebiet die gewerblichen Bauflächen an.

Der südliche Teil der gewerblichen Baufläche läßt eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,7 zu. Der nördliche Bereich ist in zweigeschossiger Bauweise nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 nutzbar. Dies resultiert daher, daß auf Grund der sich im Norden befindlichen Waldflächen Abstandsflächen von 30 - 35 m zur Bebauung einzuhalten sind.

Aus diesem Grunde läßt der Plan die Möglichkeit zu, Waldflächen auf der Flurstücksnummer 3407 in Teilbereichen zu fällen um die sinnvolle gewerbliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Nachdem die Bauflächen im nördlichen und westlichen Bereich an den Naturraum direkt angrenzen, ist hier eine gute Einbindung des Gebietes in die Landschaft von besonderer Bedeutung. Die Planung sieht aus diesem Grunde dort öffentliche Grünflächen vor, die zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind.

Ein Fuß- und Radweg stellt die Verbindung zum Naherholungsraum "Falkenstein" her. Im nordöstlichen Bereich sind Pflanzungen zu vorhandenen Waldflächen vorgesehen. Diese widersinnig erscheinende Anordnung erfolgt deshalb, weil nicht auszuschließen ist, daß eines Tages hier eine Fällung der Bäume zwecks Holznutzung erfolgt und dann zum Naherholungsgebiet "Falkenstein" hin kein ausreichender Sichtschutz mehr besteht.

Die künftige Flächennutzung im Plangebiet verteilt sich wie folgt:

0,39 ha Mischgebiet
1,62 ha Gewerbegebiet
0,36 ha Straßen und Wege
0,31 ha Grünflächen
0,28 ha Versickerungsflächen

2,96 ha Größe des Geltungsbereiches

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bis an das Plangebiet herangeführten Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.

Wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Die mit der Bebauung und Erschließung des Gebietes einhergehende nachteilige Veränderung der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser sind gemäß den Bestimmungen der §§ 61, 62 LWG auszugleichen.

Auf Grund neuer ministerieller Bestimmungen ist anfallendes Regenwasser vorrangig im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Dies setzt wiederum voraus, daß der Boden versickerungsfähig ist.

Die Gemeinde Queidersbach hat aus diesem Grunde ein geologisches Gutachten anfertigen lassen, welches die Versickerungsfähigkeit bestätigt.

Gleichzeitig warnt das Gutachten jedoch auch vor einer Versickerung von Regenwasser, da mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich des südlichen Hangfußes es zu Schichtwasseraustritten kommt.

Dies würde zu einer Gefährdung des bestehenden Baubestandes führen, der teilweise in den Hang gebaut ist.

Aus Haftungsgründen muß die Gemeinde die direkte Versickerung vor Ort ablehnen.

Einvernehmlich mit dem staatlichen Amt für Abfall- und Wasserwirtschaft (STAWA) soll der wasserwirtschaftliche Ausgleich darum wie folgt bewältigt werden:

- Vermeidung von Flächenversiegelungen

Der B-Plan sieht aus diesem Grunde Festsetzungen für wasserdurchlässige Befestigungen von z.B. Kfz-Stellplätzen oder des geplanten Geh- und Radweges vor.

- Rückhaltung von Regenwasser

Im Mischgebiet setzt der B-Plan eine für den jährlichen Bemessungsregen bemessene Zisterne auf jedem Baugrundstück vor. Diese werden mit Überlauf an den notwendigen Regenwasserkanal angeschlossen.

- Offene Regenwasserabführung wo dies technisch möglich ist

In den gewerblichen Bauflächen kann auf einen Regenwasserkanal aus eingangs erwähnten Gründen nicht verzichtet werden.

Aus topografischen Gründen gilt dies auch für die Stichstraße mit Wendehammer.

Das so gesammelte Wasser soll dann offen in einer versickerungsfähigen Mulde weitergeführt werden. Hierzu sieht der B-Plan die Grünfläche mit der Kennziffer III vor.

- Versickerung des Oberflächenwassers flächenhaft im Nahbereich der Eingriffsfläche

Der B-Plan sieht für die flächenhafte Versickerung im Nahbereich das gemeindeeigene Grundstück Plannummer 3462 vor.

Landespflege

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Ziel der Untersuchungen und der Planung war es, Landschaftseingriffe zu vermeiden, zu mindern und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Hieraus resultieren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind. Zur Einbindung in das Landschaftsbild, zum ökologischen Ausgleich und zur Ortsrandabrundung ist die Anordnung eines breiten Gehölzstreifens am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

Entlang der Erschließungsstraße sieht die Planung eine alleeförmige Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen vor. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet werden von der Gemeinde auf den als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereichen durchgeführt. Damit ist auch deren Verwirklichung gesichert.

Zwischen dem Mischgebiet N 1 und dem Gewerbegebiet N 3 ist darüber hinaus ein Pflanzstreifen auf der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Parkplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen.

Gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag kann der entstehende Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden.

Aus diesem Grunde sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig und vorgesehen.

Diese Ausgleichsflächen für Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde innerhalb der Gemarkung zur Verfügung gestellt.

Als Ersatzmaßnahmen sind die Extensivierung von Flächen, die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Schaffung von Streuobstwiesen vorgesehen.

Die Ersatzmaßnahmen finden auf folgenden Grundstücksflächen statt.

Plan-Nr. 2161	2.350 m ²	Untere Steinbachhalde Wiese (Mahd nach dem 01.07.)
Plan-Nr. 2160	2.350 m ²	Wiese (Mahd nach dem 01.07.)
Plan-Nr. 303/2	870 m ²	Krautdell - Wiese, Umwandlung in Streuobstwiese
Plan-Nr. 630	750 m ²	Mockenrech Wiese, Umwandlung in Streuobstwiese
Plan-Nr. 4456	1.130 m ²	Krickendell Ackerfläche, Umwandlung in Wiesenfläche
Plan-Nr. 1679	540 m ²	Rauhgras, Wiese (Mahd nach dem 01.07.)
Plan-Nr. 2700	1.040 m ²	Heißenberg, Wiese (Mahd nach dem 01.07.)
Plan-Nr. 847	1.590 m ²	Molkenberg, Wiese (Mahd nach dem 01.07.)
Plan-Nr. 847/3	1.590 m ²	Wiese (Mahd nach dem 01.07.)
Summe	12.210 m ² =====	Flächen für Ersatzmaßnahmen

Verwirklichung der Planung

Mit der Erschließung des Plangebietes soll umgehend nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Die Ordnung von Grund und Boden erfolgt durch Umlegung.