BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, nachdem das Gelände vom südwestlichen Grundstücksangrenzer für seinen Betrieb genutzt werden soll.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Gewerbestraße erschlossen.

3. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfaßt rd. 7,55 ha, die Erweiterungsfläche rd. 0,67 ha.

4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg enthalten und entspricht der Nutzung.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen für eine evtl. spätere Erweiterung.

6. Kosten der Erschließung

Erschließungskosten fallen in vorliegendem Falle nicht an.

7. Umweltverträglichkeit und ortsrechtliche Belange

7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Rahmen des Bebauungsplanes

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes "An der Geißenmühle", Stadt Otterberg, Kreis Kaiserslautern, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPflG) Rheinland-Pfalz sowie das Baugesetzbuch (BauGB). Das Landespflegegesetz spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in Siedlungsbereichen in erforderlichem Umfang und in Zuordnung zu Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5, 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 eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB vom 01.07.87 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 Verpflichtungen sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung (in der Regel 20 bis 30 Jahre danach) keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mehr zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

7.2 Bestand und kurze Beschreibung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet "An der Geißenmühle" liegt unmittelbar am südwestlichen Ortsausgang von Otterberg. Nach Osten schließen sich Ackerflächen, nach Westen baumbestandene Hangflächen an. Nach Südwesten, dem Talraum folgend, liegen Weiden und Viehkoppeln. Das Gewerbegebiet wird eingerahmt vom Otterbach im Osten und dem Grabenlauf des Mühlbaches im Westen. Schutzwürdige Biotope oder sonstige Schutzflächen liegen nicht im unmittelbaren Planungsraum.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen, aber randlich zu den Baugrundstücksgrenzen, liegen zwei Gehölzstreifen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Gelände mit deutlich erhöhter Grundbelastung durch schon bestehende Gewerbebetriebe.

7.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme

Im Rahmen der geplanten Erweiterung kommt es zu folgenden Eingriffen:

- Eingriff ins Landschaftsbild durch Erweiterung der Bebauung im Talraum
- Verlust einer Sukzessionsfläche
- Erhöhung der Gefahr des Schadstoffeintrages in Gewässer durch Niederschlagsabfluß aus Gewerbeflächen

Die beanspruchten Flächen sind durch die bestehenden Gewerbebetriebe stark beeinträchtigt. Bodenarsenale, die versiegelt werden, bestehen aus Auffüllungen mit Bauschutt und Ziegelbruch und werden bereits als Lagerfläche für Baustoffe und Altautos genutzt.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist durch den direkten Anschluß an die bestehende Bebauung gemildert.

Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erlauben in Verbindung mit den Erhaltungsgebot für die Gehölzstreifen die Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Eingriffe in die ökologische Funktionalität des Planungsraumes sind marginal und werden durch die Pflanz- und Erhaltungsgebote, in die auch freie Sukzessionsflächen eingebunden sind, kompensiert. Eine detaillierte ökologische Bilanzierung kann unter den momentanen Gegebenheiten entfallen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 01.07.87 GÜLTIGEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.90.

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

a) Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

b) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, zugelassen.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

1.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe richtet sich nach der Nutzung. Als Geschoßhöhe werden 3 m festgelegt.

1.4 Stellplätze und Garagen

a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Grundstücksnutzung erforderlich sind.

b) Statt der Stellplätze nach Ziffer 1.4 a dieser Festsetzungen können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum hergestellt wird.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßhöhe darf max. 50 cm über dem derzeitigen (bestehenden) Gelände liegen.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 178 BauGB) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorgesehen:

- Pflanzgebote
  a) an der Südwestgrenze des Geltungsbereiches und
  b) im Nordostteil des stillgelegten Bahndammes

Zu wählende Arten:

ad a)	Salweide	Salix caprasea
	Silberweide	Salix alburn
	Schneeball	Viburnum opulus
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Auf einer Fläche von ca. 150 m² sind die Gehölze mit 1 Gewächs/m², entsprechend 150 Pflanzen der angegebenen Artenzusammensetzung zu pflanzen. Verwendet werden leichte Heister, 2xv., o.B.

ad b) Die Dammböschung bzw. die Böschung des Otterbaches soll mit folgenden Baumarten bepflanzt werden:

Kirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petrenea
Weißdorn	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

Die Bäume sind außerhalb des Schotterkörpers des Bahndammes einzupflanzen. Pflanzabstand sollte zwischen 5 - 8 m betragen, entsprechend insgesamt ca. 40 Gewächsen. Zu verwenden sind Heister, 2xv., m.B. für Gewächse 1. Ordnung, bei Sträuchern 2xv., o.B.

Die Fichten entlang der Gewerbestraße sollen sukzessive entfernt und mit Laubgehölzen ersetzt werden.

- Erhaltungsgebote für bestehende Gehölzstreifen einschließlich von Sukzessionsflächen am Westrand des Geltungsbereiches. Abgelagerter Stallmist ist bis zum anstehenden Oberboden zu entfernen und weitere Deponierung künftig zu unterbinden. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Ziele der Maßnahme sind:

* Eingrünung des Gewerbegebietes
* Sicherung gut entwickelter und für den Planungsraum positiv bewertbarer Gehölzflächen
* Bereitstellung von Sukzessionsflächen als Ersatz für den Verlust einer vergleichbaren Pflanzengesellschaft
* Beitrag zur Verbesserung der Wasserqualität durch Entfernen von Nährstoffquellen im Einzugsbereich eines Fließgewässers

- Weitere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaftshaushalt

* Für Abflüsse von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten sind geeignete Abscheideanlagen vorzusehen, um einen Schadstoffeintrag in die Gewässer entgegenzuwirken.
* Dachabflüsse sollen nicht mit belastetem, oberflächig abfließendem Wasser gemischt werden. Sie können direkt dem Otterbach oder dem Mühlbach zugeführt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

Die Dachform ist freigestellt.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung ist freigestellt. Flachdächer sind weitestgehend zu vermeiden.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungshöhe darf max. 2,00 m betragen.

2.5 Immissionsschutz

Für schützenswerte Räume wie Büro und Wohnräume zu der L 387 sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

- **GE** Gewerbegebiet
- **III** zulässiges Höchstmaß der Vollgeschoße
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- 1932 bestehende Grundstücke mit Flurnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Kennzeichnung von Punkten, zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- von Bebauung freizuhaltende Fläche für Straßenerweiterung
- Sichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- bestehende Freileitung mit Schutzstreifen
- bestehender Kanal mit Schutzsstreifen
- bestehender Bachlauf mit Böschungsfläche
- 19,6 Maßangaben in Meter
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am 24.07.88 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 12.08.88 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 BauGB).

3. Die Behörden und sonstigen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 22.06.90 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 04.04.89 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 BauGB).

5. Der Gemeinderat hat am 30.04.91 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 20.05.91 (Arbeitstag) bis einschließlich 19.06.91 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.91 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen ...../..... Bedenken und Anregungen ein, die Gemeinderat am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ...../..... mitgeteilt (§ 3 BauGB).

6. Der Ortsgemeinderat hat am 07.11.91 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO).

Otterberg, den 14.11.91

Stadtbürgermeister
(Bernhardt)

7. Genehmigungs-/Anzeigevermerk (§ 11 BauGB)

I. Fertigung

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az: 610-10-13/Stadt Otterberg
Kaiserslautern
den 6. April 1992
Kreisverwaltung
I.A.
Conrad
BAUDIRECTOR

~~8. Der Bebauungsplan wurde am 30.04.92 ortsüblich bekannt gemacht (§ 12 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich geworden (§ 12 BauGB).~~

Otterberg, den 30 APR. 1992

Stadtbürgermeister
(Bernhardt)

8. Das Verfahren nach Zif. 1 bis Zif. 7 wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Die ordnungsgemäße Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit Angabe der Begründung und den textlichen Festsetzungen erfolgte am 22 JUL 1994.

Otterberg, den 22 JUL 1994

(Bernhardt)
Stadtbürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000

STADT OTTERBERG

BEBAUUNGSPLAN „AN DER GEISENMÜHLE, 1. ERWEITERUNG"

M 1:1000

	Zeichen	Datum	geändert	Maßstab	Der Entwurfsverfasser
aufgenommen			Mk Mai 91	1:1000	
bearbeitet	Rh	Aug. 89		Proj.-Nr. 51/88	
gezeichnet	Mi	Aug. 89		Blattgröße	

INGENIEURBÜRO ASAL + PARTNER
Ingenieurbüro ASAL + Partner
Beratende Ingenieure · Kaiserslautern · Tel. (0631) 64097