

# Textliche Festsetzungen

## Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

---

Die untenstehenden Festsetzungen wurden überwiegend dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Im unteren Briel, Im oberen Briel“ vom 17.07.1970 entnommen und vereinzelt ergänzt. Der Bebauungsplan wird im Überlagerungsbereich geändert und bleibt in seinen sonstigen Festsetzungen bestehen.

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)**

#### Allgemeine Zweckbestimmung

Das Gebiet ist als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 19 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen bis 1,80 m Höhe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Versiegelungen, abgesehen der vorgenannten Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen, unzulässig.

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

#### M1 – Anlage von Steinriegeln (CEF-Maßnahme für Reptilien, Teilbereich B)

Vor Beginn von Vergrümmungsmaßnahmen von Reptilien im Bereich des bestehenden, östlich gelegenen Erdwalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind entlang der nördlichen Flurstücksgrenze vier Steinriegel als Ersatzhabitate für Reptilien anzulegen. Die vier nierenförmig anzulegenden Steinschüttungen müssen eine Länge von je 5-10 m aufweisen, ca. 2 m breit sein und in einem Abstand von ca. 20 m voneinander angelegt werden. Die Maßnahmenstandorte sind im Bereich der Steinschüttung auf 1 m auszukoffern. Weiterhin wird der ausgekofferte Bereich mit Steinen einer Kantenlänge von 20-30 cm (im oberen Bereich 10-20 cm) bis zu einer Höhe von 1 m über Bodenprofil aufgefüllt. Weiterhin ist eine ausreichende Drainierung sicherzustellen.

Auf der Nordseite der Steinschüttungen kann der Erdaushub angefüllt werden. Darauf bzw. dahinter sind für die Thermoregulation der Tiere möglichst dornenbewehrte Sträucher (Hundsrose, Schwarzdorn, Weißdorn) zu pflanzen bzw. zu erhalten. Südlich der Steinschüttungen sind auf einer Breite von ca. 2x4 m und mit einer Tiefe von 50-70 cm nährstoffarmes Substrat sowie jeweils mehrere Sandlinsen für die Eiablage anzulegen und eine arten- und blütenreiche Ruderalvegetation durch Selbstbegrünung oder Einsaat mit zertifiziertem gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln.

Über die Maßnahmenfläche verteilt ist Totholz (Äste, Wurzelstubben) auszubringen. Es ist durch regelmäßige manuelle Pflege zu gewährleisten, dass das Ziel eines besonnten Biotops mit lückiger Vegetation erreicht wird. Ein Überwuchern der Maßnahmenflächen durch Brombeere o.ä. ist zu verhindern.

Alternativ kann auf die Umsetzung der Maßnahme verzichtet werden, wenn durch Erfassungen einer versierten Fachkraft vor Baubeginn ein Vorkommen von Reptilien im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden kann.

#### Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen / Lichttemperatur max. 3000 K) zu verwenden. Es sind zudem nur solche Außenbeleuchtungen zulässig, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Bei Neuansaat von Grünland ist regionales Saatgut zu verwenden.

### **Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)**

#### **Einfriedungen**

Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden.

#### **HINWEISE**

##### Pflanzliste des Landkreises Bad Kreuznach

<u>Bäume erster Ordnung (Großbäume)</u>		<u>Bäume zweiter Ordnung (Kleinbäume)</u>	
- Acer platanoides	- Spitzahorn	- Acer campestre	- Feldahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	- Betula pendula	- Birke
- Acer monspessulanum	- frz. Ahorn*	- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie**	- Malus sylvestris	- Wildapfel
- Alnus glutinosa	- Schwarzerle	(Wildobst)	
- Fagus sylvatica	- Rotbuche	- Populus tremula	- Zitterpappel
- Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Juglans regia	- Walnuss	(Wildobst)	
- Quercus petraea	- Traubeneiche	- Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
- Quercus robur	- Stieleiche	(Wildobst)	

- Salix alba - Tilia cordata - Tilia platyphyllos	- Silberweide - Winterlinde - Sommerlinde	- Salix fragilis - Sorbus aria (Wildobst) - Sorbus aucuparia (Wildobst) - Sorbus domestica (Wildobst) - Sorbus torminalis (Wildobst)	- Bruchweide - Mehlbeere  - Eberesche - Speierling - Elsbeere
<u>Sträucher</u>		<u>Klettergehölze (Fassadenbegrünung)</u>	
- Amelanchier ovalis - Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Euonymus europaeus - Ligustrum vulgare - Lonicera xylosteum - Prunus mahaleb - Prunus padus - Prunus spinosa - Rhamnus cathartica - Rhamnus frangula - Rosa canina - Rosa rubiginosa - Rosa spinosissima - Rubus fruticosus - Rubus idaeus - Salix caprea - Salix purpurea - Salix viminalis - Sambucus nigra - Sambucus racemosa - Viburnum lantana - Viburnum opulus	- gew. Felsenbirne - Roter Hartriegel - Haselnuss - Weißdorn - Pfaffenhütchen - gew. Liguster - Heckenkirsche - Weichselkirsche - Traubenkirsche - Schlehe - Kreuzdorn - Faulstrauch - Hundsrose - Weinrose - Bibernelle - Brombeere - Himbeere - Salweide - Purpurweide - Korbweide - Schwarzer Holunder - Traubenholunder - Wolliger Schneeball - gew. Schneeball	- Clematis vitalba Waldrebe - Hedera helix - Lonicera caprifolium - Partenocissus quin. - Vitis vinifera	- gewöhnliche  - Efeu - Gartengeißblatt - Wilder Wein - Weinrebe

### Rodungszeitraum

Bäume und andere Gehölze sind gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September zu entfernen.

### Minimierung der Beleuchtung

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Fledermaus-Flugrouten zu vermeiden, ist eine Ausleuchtung der Baustellenbereiche sowie eine Beleuchtung an und um die geplanten Gebäude auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung sollte nur in zielgerichteter erfolgen, d.h. die Lichtkegel sind möglichst so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab und möglichst punktgenau erfolgt. Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Gehölzbereiche ist zu vermeiden.

### Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

### Leitungen

Vor Baubeginn ist eine Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG einzuholen und zu beachten: <https://online-planauskunft.pfalzwerke-netz.de/>

Für den technischen Betrieb der in Betrieb befindlichen NATO-Produktenfernleitung ist die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Tel.:06781/206-117, Hohlstraße 12 in 55743 Idar-Oberstein zuständig. Vor Baubeginn ist die hierzu der Verwaltung vorliegende Stellungnahme vom 27.07.2017 zu beachten. Die FBG ist entsprechend zu beteiligen.

Sollte für weitere Planungen eine örtliche Einweisung in den Verlauf der Produktenfernleitung erforderlich werden, so bitten wir um Kontaktaufnahme mit der zuständigen Betriebsstelle TL Furfeld 06703/30727-0 die auch zur Beantwortung technischer Fragen, Arbeitsfreigabe im Schutzstreifenbereich sowie Ortsterminen auf Anfrage zur Verfügung stehen.

Soweit für Ihre Planung exakte Lage- und Tiefenbestimmungen benötigt werden, sind diese Werte nur durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z. B. durch Querschlag, Suchschlitz) in Handschachtung unter Aufsicht der Betriebsstelle vor Ort zu ermitteln.

Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH durchgeführt werden.

Eigentümer und Betreiber der Fernleitungsanlage ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden

(BAIUDBw KompZ BauMgmt). Die Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH (FBG) ist mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebes beauftragt. Wir werden zuständigkeitshalber eine Mehrfertigung dieses Schreibens dem BAIUDBw KompZ BauMgmt zur Kenntnis vorlegen.

-Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Gesellschaft zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der dinglich gesicherte 10,0 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.

Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der beigefügten „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ durchgeführt werden. Den Erhalt bitten wir auf der beigefügten Empfangsbescheinigung rechtzeitig vor Arbeitsbeginn zu bestätigen und an die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH zurückzusenden.

### Belange der Feuerwehr/Brandschutz

Im öffentlichen Bereich im Umkreis von 300 m kann eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Die angegebene Löschwassermenge muss über mehrere Löschwasserentnahmemöglichkeiten bezogen werden. Voraussetzung ist der Regel- bzw. Normalbetrieb der Wasserversorgung. Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 ist der Vorrang zu geben.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

#### Boden und Baugrund

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

#### Archäologische Funde

Für das Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Sofern Befunde angetroffen werden, sind diese vor der Zerstörung entsprechend zu kontaktieren. Hierzu ist vor Beginn der Erdarbeiten die Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz- E-Mail: landesarchäologie-mainz@gdke.rlp.de.

#### Belange der Landesstraße

Eine Errichtung baulicher Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an eine Landesstraße angeschlossen werden sollen, unterliegen dem Bauverbot gem. § 22 Abs. 1 Nr. 2 Landesstraßengesetz.

- Die Sicherheitsabstände zur L 376 nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) sind für das Bauvorhaben im Teilbereich B zu beachten. Gegebenenfalls sich daraus ergebende Absicherungsmaßnahmen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten und im Einvernehmen mit dem LBM Bad Kreuznach durchzuführen

- Bebauungen/Bepflanzungen etc. innerhalb des Teilbereiches B dürfen nicht sichtbehindernd und verkehrgefährdend sein.

Die verkehrsrechtliche Absicherung und Kennzeichnung der Baustellenzufahrt (Geschwindigkeitsreduzierung, Baustellenbeschilderung) ist mit der zuständigen Verkehrsbehörde, der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten, damit bei späteren Maßnahmen derzeit nicht ersichtliche artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG aufkommen.

#### Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Hinweise beziehen sich auf Teilbereich B:

##### Reptilienschutzzaun

Sofern die Ausführungszeit der Arbeiten zur Baufeldfreimachung / Bauarbeiten mit der Aktivphase der Eidechsen (März bis Oktober) zusammenfällt, sind die Eingriffsbereiche von den angrenzenden Reptilienhabitaten durch geeignete Reptilienschutzzäune (glatte Folien, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu trennen, um eine Tötung von Individuen durch Einwanderung in Baustellen- und Zufahrtsbereiche zu vermeiden. Dies betrifft alle Randbereiche des Baufeldes mit Zufahrten. Schutzzäune sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn der Arbeiten zu errichten. Dabei sind diese wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Es ist zu gewährleisten, dass die Zäune von Seiten der Eingriffsfläche durch die Reptilien übersteigbar sind, damit diese Gefahrenbereiche bei Bedarf

verlassen können (z.B. Schrägstellung der Zäune im 45°-Winkel, alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, Bretter). Zur Wahrung der Funktion sind die Zäune bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig (einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Für die Maßnahme ist eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung heranzuziehen.

### Reptilienvergrämung

Die Vergrämung hat in den Zeiträumen nach der Winterruhe (spätestens ab April bis Mitte Mai und damit vor Beginn der Eiablagezeit) oder dann wieder ab Mitte August bis zum Ende der Aktivitätsperiode (witterungsabhängig bis ca. Mitte Oktober) zu erfolgen. Die Dauer der Vergrämungsmaßnahme muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn umfassen.

Der Erdwall ist durch einen Reptilienschutzzaun nach Osten von der angrenzenden Ausgleichsfläche und der Landesstraße zu trennen, um ein Abwandern der Tiere in Richtung Straße zu verhindern. Die Funktionalität des Zauns ist während und nach der Vergrämung regelmäßig im Abstand von etwa einer Woche durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Der Aufwuchs auf dem Bereich des Erdwalls, der entfernt wird, ist bis zum Reptilienschutzzaun durch manuelle Mahd mit Freischneider mit niedriger Schnitthöhe zu entfernen. Die Mahd sollte möglichst bei für Reptilien ungünstiger Wetterlage stattfinden (leichter Regen, windig). Versteckmöglichkeiten wie Totholz oder Steine sind ebenfalls manuell zu entfernen. Das Mahdgut muss vollständig von der Fläche entfernt werden. Anschließend ist eine reißfeste und lichtundurchlässige, vorzugsweise weiße Folie auf der gesamten Fläche zzgl. 2 m Randflächen bzw. bis kurz vor den Schutzzaun auszulegen. Die Ränder der Folie sind mit ausreichend schweren Steinen (keine Lochsteine), Sandsäcken o.ä. zu beschweren. Das Auslegen der Folie ist durch eine fachlich versierte Fachkraft zu begleiten bzw. direkt im Anschluss prüfen zu lassen.

Der Erfolg der Vergrämungsmaßnahmen ist durch eine mindestens zweimalige Begehung der Fläche durch eine versierte Fachkraft bei für Reptilien geeigneten Wetterlagen und Tageszeiten zu überprüfen.