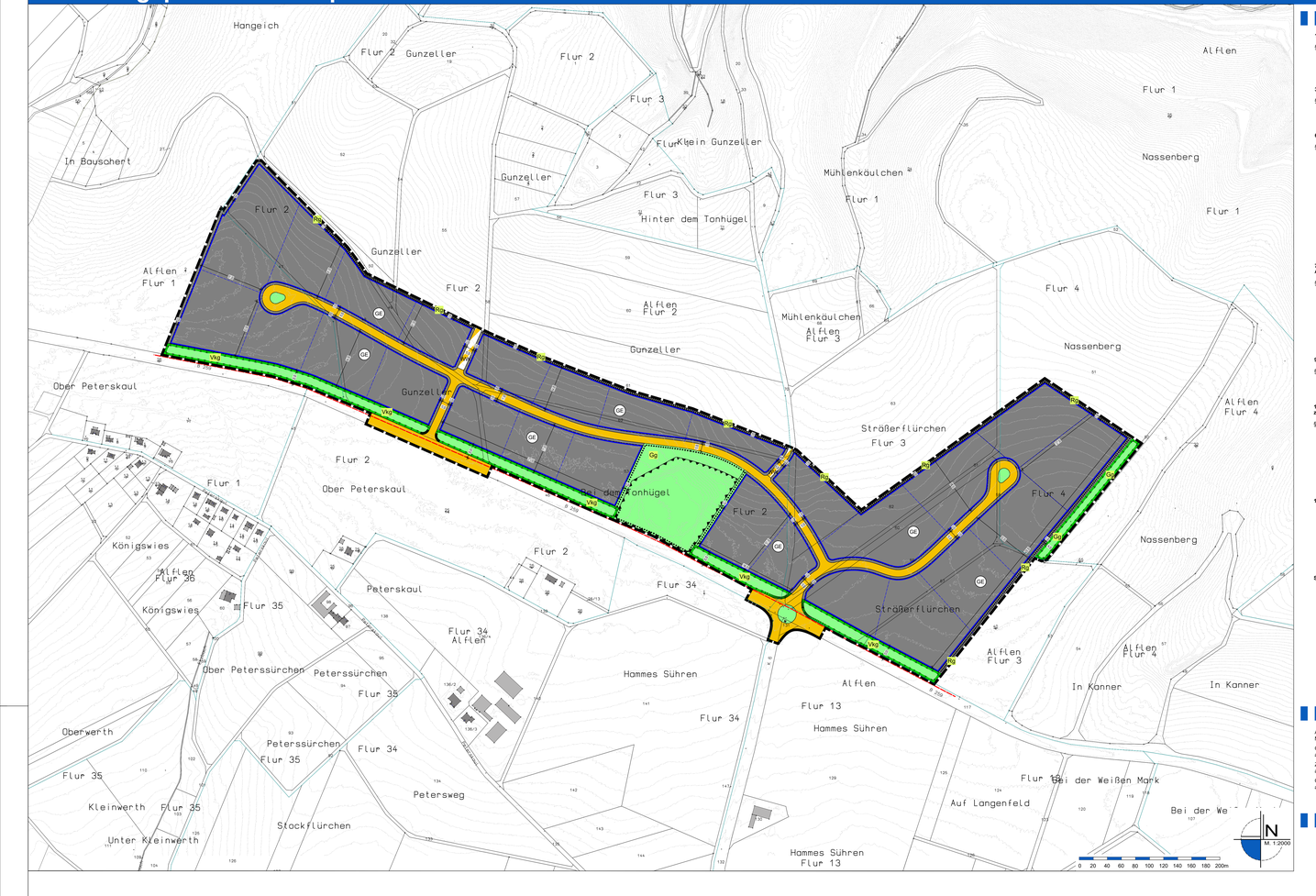
Ortsgemeinde Alflen
Bebauungsplan "Gewerbepark"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 8 BauNVO

GE — Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WW — Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Versorgungsanlagen

Elektrizität

Wasser

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen öffentlich

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§§ Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Fahrbahnrand B259

25 — Flurstücksgrenze laut Katster

Flurstücksnamer laut Katster

Bemaßung

5 — Wohngebäude laut Katster

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	GEe		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,8	BMZ 10,0	Baumassenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	-	-	Bauweise
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 12,50 m	-	

Systemskizze

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

a) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde Beharrungswert Schallleistungspegel pro m² (Lw") der Fläche tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 60 dB(A) beträgt und die Betriebe nicht zur Abstandsklasse I, II, III oder IV gemäß Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az.: 19815-831.50-3) (vgl. lfd. Nrn. 1-82) gehören.
(Hinweis: Die Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az.: 19815-831.50-3) (vgl. lfd. Nrn. 1-22) ist unter Punkt 4 dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen beigefügt.),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummern 1. und 2. Allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Nutzungen von und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Funktion nur eine untergeordnete Stellung einnehmen sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Personen dienen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

c) Nicht zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung,
3. Müll-, Altäll- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,
4. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 3. Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (2) BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplanes über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 1 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr.4 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

- Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Teilbereichen 0,8.
- Baumassenzahl
Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt in allen Teilbereichen 10,0.
- Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FHmax).

Bezugspunktdefinitionen
Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Für die Bestimmung der Gebäudehöhen ist die untere Bezugshöhe jeweils die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Gebäudeseite gemessene Maß von der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zu zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschlus Attika als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.
- Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um 60 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Für die Teilbereiche werden die folgenden Firsthöhen als Höchstgrenzen festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	GE
GRZ	0,8
BMZ	10,0
Gebäudehöhe	GH = max. 12,5 m

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 19 und 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzung errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)
Parallel zur Bundesstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit mit Ausnahme der bestehenden Hauptzufahrten zum Gewerbegebiet ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken bis zu folgenden Höchstgrenzen zulässig:
- bei Grundstücken, die auf einer Länge ab 100 m und mehr an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 10 % der Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.
- bei Grundstücken die auf einer Länge von weniger als 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 10 m.

D ie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' ist als Wirtschaftsweg entsprechend dieser Funktion auszubauen und zu erhalten.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sowie Gräben zur Straßenentwässerung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

1.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen sind durch Planeinschrieb im Plan festgesetzt.
Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:
* Verkehrsgrün' Vkg:
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' dienen der Aufnahme der zum Schutze des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Gräben für die Straßenentwässerung.
* Gliederungsgrün' Gg
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Gliederungsgrün' dienen der städtebaulichen Gliederung sowie der Abschirmbildung im Plangebiet. Darüber hinaus übernehmen sie Vernetzungsfunktion. Das straßenbegleitende 'Gliederungsgrün' (Gg) darf in den Bereichen der zulässigen Grundstückszufahrten überfahren und befestigt werden.
* Entwässerung' Ew
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Entwässerung' dienen zur zentralen Rückhaltung/Versickerung von im Plangebiet anfallenden, oberschssigen Oberflächenwasser durch Anlage von breitflächigen Mulden.

1.7 Vermeidungsmaßnahmen
V1 Verzicht auf unnötige Gehölzrodungen
V2 Abstand zur Wacholdersheide
V3 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
V4 Verwendung modernser Beleuchtung, die die Lichtemissionen verringern
V5 Anlage- und betriebsbedingt Beleuchtung nur nach innen Richtung Straße, keine Beleuchtung nach außen
V6 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
V7 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
V8 Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Wege, Lagerplätze etc.
V9 Vermeidung von Versiegelung bei anhaltender Bodenmüdigkeit
V10 Versickerung von Erd- und Bodenarbeiten nach DIN 18300 und DIN 18915 (Oberboden ist von allen bearbeiteten Flächen separat abzutragen, zwischenzulagern und in spätere Vegetationsflächen einzubauen. Auf Flächen, die begrünt werden, ist eine Bodenlockerung durchzuführen.
V11 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
V12 Sorgfältige Entsorgung von Restbauschäfen.
V13 Schaffung von naturverträglichen Rückhaltemöglichkeiten
V14 Anwendung neuester Filtertechniken bei schadstoffhaltigen Gewerben
V15 Einhalten von Ruhezeiten an Wochenenden
V16 Höhenbegrenzung der Gebäude auf 12,5 m

1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den privaten Grundstücken:
Auf den privaten Grundstücken ist das nicht in Zisternen zurückgehaltene, unbelastete Oberflächenwasser (z. B. von Dachflächen) im Umfang von 15 l/m² versickerfähiger / befestigter Fläche in dem Baugrund (u.a. DIN 4220 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu belassen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kabäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Textfestsetzungen

Gemäß Maßnahmenplan sind im Randbereich des Plangebietes sowie im Bereich des Erdwalls Strauchpflanzungen mit einer Breite von 3,0 m (Strauchpflanzung 3-reihig) (in Teilen 1,5 m (Strauchpflanzung 2-reihig) anzulegen.
Ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz).
Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband" ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke" und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt. Die Höhe der Hecken sollte zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m variieren.

1.8.2 Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen:
Sämtliche übrigen landespflegerischen Maßnahmen sind während, jedoch spätestens zur Gebrauchsfertigkeit der baulichen Anlagen in Angriff zu nehmen.

1.8.3 Sonstige Festsetzungen
Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in Bekiesparten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen zu leiten (nach ATV 118).

1.8.4 Innere Durchgrünung:
Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang und 5 Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

1.8.5 Anpflanzen von Straßenbäumen:
Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu begrünen.
Je 100 lfd. Meter sind hierzu in den Haupterschließungen mindestens 10 Straßenbäume alleartig zu pflanzen.
Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

1.8.6 Begrünung von Stellplatzanlagen:
Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein Straßenbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

1.8.7 Fassadenbegrünung:
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sollten pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen bepflanzt werden. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND -PFALZ (LBauO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Fassaden und Wandgestaltung
Die Fassaden aller Gebäude sind als helle Putz- Klinker- oder Kalksandsteinfassaden bzw. in Metall oder in Materialien vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Verspiegelungen in jeder Größe sind zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, ortstypische Materialien (Kalkstein, Naturstein) zu verwenden (z.B. zur Fassadengestaltung, Anlage von Mauern). Farbgestaltung sollten gedeckt ausgeführt werden; Signalfarben oder andere auffällige Farbgebungen sind möglichst auszuschließen.

1.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist jeweils eine gemeinschaftliche Werbeanlagen/Leitsystem an folgenden Stellen zulässig:
— an der Zufahrt zum Gewerbegebiet
— an den Kreuzungen der internen Erschließungsstraßen
Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je eine Werbetafel auf den gemeinschaftlichen Hinweistafeln angebracht werden. Die genaue Größe der Werbetafeln richtet sich nach den vorhandenen Flächen der Gemeinschaftsanlagen.

Die Konstruktion der Gemeinschaftsanlage darf eine Gesamthöhe von max. 12,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten.
Einzelstehende Werbeträger an der Stätte der Leistung dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und eine Ansichtsfläche von 3 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen an den Gebäuden sind mindestens 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen.
Pro Fassade eines Gebäudes wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 2% der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m² zulässig.

1.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.3.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

1.3.2 Müllbehälter
Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

1.3.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Pflanzen bzw. Rankgerüste mindestens direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.
Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von 3 m gemessen von dem tiefsten Fußpunkt der tiefstgelegenen Stützmauer auf einem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Oberkante der höchstgelegenen Stützmauer auf dem selben Grundstück nicht überschreiten.

1.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und Abs. 6 LBauO)
Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Gewerbegrundstücke sind gleichzeitig qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen, in den die Vorgaben des Bebauungsplanes umgesetzt und die grüngestalterischen Maßnahmen dargestellt und erläutert werden. Diese werden (nach fachkundiger Prüfung) Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planung ist im ersten Jahr nach Gebrauchsfertigkeit der Hochbauten zu realisieren.

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Geländе mit einer Überdeckung von mind. 1,0 m und bei Geländeunterschieden von +/-0, 10 m, welche durch die Maßnahme umangebracht sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DVWA-M 162 und FGSV Nr 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Ortslichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitung-und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Ortslichkeit abzustimmen.
4. Die Verlegung der neuen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserschiebes).
6. Einer Nutzung von Oberflächen-oder Grundwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. Sollte eine Nutzung von Oberflächen-oder Grundwasser als Trinkwasser erfolgen soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden-und Lufthygiene des Bundesgesundheamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 486) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/82).
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungswege.
9. Auch die Belange des Gewässerschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich
Gemäß dwg 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (Trinkw1) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.
11. Grundwasser
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 Trinkw1 dem Gesundheibsamt mitzuteilen.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 Trinkw1)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden werden.
Bestimmte Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschieblich zu kennzeichnen.
Die Kennzeichnung der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Leitardenzen) werden objektbezogene Baugrundaufnahmungen empfohlen. Sollten bei z.B.Aushub Baunvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundbesitzers bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrundbeurteilung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4220 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kabäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Textfestsetzungen

11. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden und der Landesbetriebe und Landesämter Rheinland-Pfalz, Informationsblatt „Bodenschutz" ALEX-Infoblatt „Bodenschutz" ALEX_Informationsblatt_28_2 SW Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
12. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
13. Kriegsmittel
Vor Beginn der Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrana notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LVFG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
14. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten vorsichtig (z.Hand in vorsichtiger Art und Weise) vorzunehmen Kulturelles Erbe abzusichern.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genannten Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-6675300 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

D. ANHANG

PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN
Über die einzuhaltenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Artenlisten in der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 93. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 8 geändert durch Artikel 9 Gesetz v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 718)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022) GDeobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2021
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:2000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Projekt

Ortsgemeinde Alflen
Bebauungsplan "Gewerbepark"

Vorentwurf

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Alflen	Projektnr: