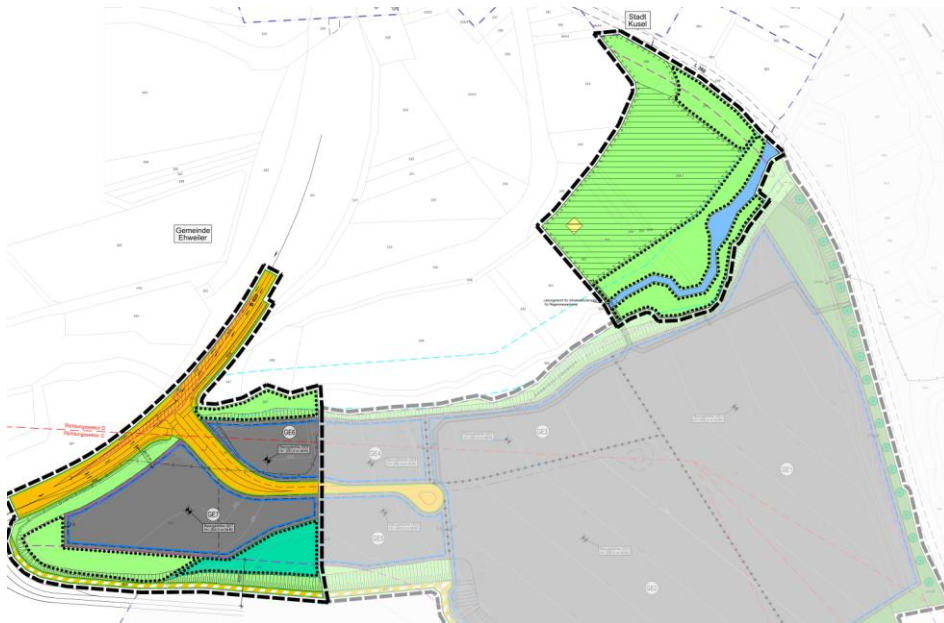




Bebauungsplan
"Gewerbepark Schellweiler-Ehweiler"
(Teilplan Ehweiler)
in der Gemeinde Ehweiler
Kreis Kusel

Entwurf

Textliche Festsetzungen



November 2025



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Ehweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Ehweiler
Hofstraße 8
66871 Ehweiler

Ehweiler,

den

Herr Leroy Posch
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern (eh. igr)
Albert-Schweitzer-Str. 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im November 2025

Beschluss:

Bestätigung Entwurf: 05.11.2025
Satzungsbeschluss:



Allgemeiner Hinweis:

Das Plangebiet wird durch zwei Bebauungspläne abgedeckt, sodass jeweils nur die Festsetzungen aufgeführt sind, die nur für den jeweiligen Bebauungsplan gelten. Die Gebiete GE 6 und GE 7 befinden sich lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Ehweiler.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiete (GE 6 und GE 7)

Im Bereich GE (Gewerbegebiete) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Logistikunternehmen und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht** zugelassen werden die

allgemein zulässigen

- Tankstellen

sowie, die ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten.



Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste im Anhang.

Es werden flächenbezogene Schallleistungspegel gemäß Planeintrag festgesetzt, die zu beachten sind.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbegebiet (GE 6 und GE 7) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Gebiet GE 6 und GE 7 wird die GRZ mit 0,8 und die BMZ mit 10,0 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 12,0 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe dient die im Bebauungsplan jeweils eingetragene Bezugshöhe.

Baulich untergeordnete Bauteile (Lüftungselemente, Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Filteranlagen, Schornsteine, technische Einbauten etc.) dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 5,0 m überschreiten. Dabei dürfen alle untergeordneten Bauteile eine Fläche von maximal 0,1 % der Dachfläche nicht überschreiten (§ 31 Abs.1 BauGB)

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude dürfen die maximale Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Höhenbegrenzung gilt nicht Pflanzen einer Dachbegrünung.

Bauliche Nebenanlagen bis gesamt 100 m², die in der Fläche den Hauptgebäuden untergeordnet sind (z. B. Siloanlagen, Krananlagen etc.), dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 5,0 m überschreiten.

	GRZ	BMZ	maximale Höhe baulicher Anlagen	Bezugshöhe in (NHN)
GE 6	0,8	10,0	12,00 m	293,00 m
GE 7	0,8	10,0	12,00 m	293,00 m

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bei allen Gebieten nicht überschritten werden.

Als Bezugshöhe ist immer die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe heranzuziehen. Für die Höhe der Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO gilt ebenfalls die festgesetzte Bezugshöhe. Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports. Weitere Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind zulässig. Dabei gilt dann die Gebäudehöhe + Geländeauffüllung = maximale Höhe.



I.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.3 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

In den Gebieten GE sind oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Briefkastenanlagen, Lagerhallen, Betriebsgebäude, überdachte Stellplätze, eigenständige Solaranlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

I.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese beinhalten neben den reinen Straßenflächen und Fuß- und Radwegen auch Flächen für Verkehrsbegleitgrün, Straßenentwässerungsmulden und Leitungstrassen. Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" festgesetzt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung (ab 0,4 m über Grund) freizuhalten.

I.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan eingetragene Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kusel-Altenglan und der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen, zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung (Gebäude jeglicher Art) und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen bzw. oberflächigen Entwässerungsmulden sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Der Zugang ist für Pflege- und Wartungsarbeiten zu gewähren.



Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand haben. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

I.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Bewirtschaftung von Oberflächenwasser sowie als Ausgleichsmaßnahmen und zur Sicherung erhaltenswerter Strukturen. Die nähere Bestimmung ist unter III. Landespflegerische Festsetzungen festgesetzt.
Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Begrünung nicht höher als 0,40 m werden. Auch sind darin keine sonstigen baulichen Anlagen zulässig, die die Sicht verhindern.

I.7 Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

In den Teilflächen der Gewerbegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente LEK in dB

Teilfläche i	LEK, nachts
GE 6	60
GE 7	60

LEK, nachts = Emissionskontingent nachts

Für die Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK in der Nacht um folgende Zusatzkontingente.

Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren

Richtungssektor k	Zusatzkontingent Nacht LEK, zus in dB(A)
C	+5
D	+1

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt x = 383070 y = 5486290

Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32N

Richtungssektor C (155° / 273°) von Nord = 0 ° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D (273° / 121°) von Nord = 0 ° im Uhrzeigersinn



Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Hinweise:

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691:2006-12). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschemissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhalten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691:2006-12).



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen in den Gewerbegebieten (GE 5 und GE 6)

Die unbebauten Flächen, die unversiegelt bleiben, sind gemäß den Landespflegerischen Festsetzungen mit Sträuchern zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen und langfristig zu erhalten. Dabei sollten Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers berücksichtigt werden. Versiegelte Flächen für Parkplätze oder Lagerflächen sind, soweit das mit dem Schutz des Grundwassers und aus technischen Gründen vereinbar, nur mit versickerungsfähigen Materialien (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Schotterrassen ...) anzulegen. Für innere Erschließungsstraßen sowie Lkw-Stellplätze ist eine Vollversiegelung zulässig.

II.2 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Fundamente

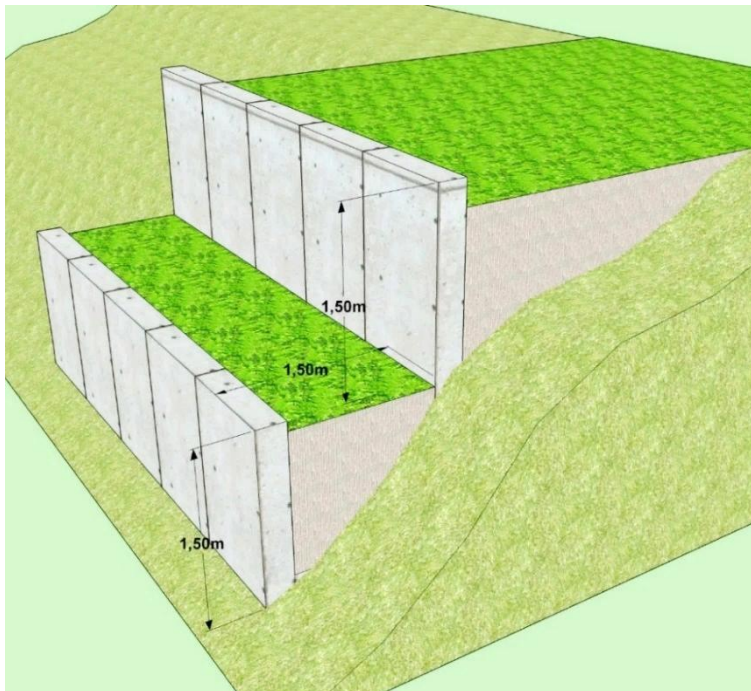
Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraßen Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 5,0 m Höhe erforderlich. Die Böschungen, die für die Errichtung der Erschließungsstraßen erforderlich sind, sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern/-wände an der Straße bis zu einem Abstand zum Straßenrand von 2,0 m sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m ab Straßenrand zulässig. Sind aus bautechnischen Gründen höhere Stützwände erforderlich, ist dies ausnahmsweise bis maximal 4,0 m zulässig, aber so zu gestalten (z. B. Begrünung, natürliche Verkleidung mit Holz), dass sich die Stützwand gestalterisch gut einfügt.

Sonstige Stützmauern/-wände ab einem Abstand von 2,0 m von der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhen sind zulässig, aber immer nur horizontal getrennt bis maximal 1,5 m, wobei die Stützwände mindestens 1,5 m Abstand (Außenkante) einhalten müssen. Die Stützwände sind zu begrünen. Sind aus bautechnischen Gründen höhere Stützwände erforderlich, ist dies ausnahmsweise bis maximal 8,0 m zulässig, aber so zu gestalten (z. B. Begrünung, natürliche Verkleidung mit Holz), dass sich die Stützwand gestalterisch gut einfügt.

Schallschutzwände sind bis zu der Höhe zulässig, die für den Lärmschutz erforderlich sind. Sie sind aber ebenfalls so zu gestalten, dass sie sich von außerhalb des Gewerbegrundstückes gut in die Landschaft einfügen (z. B. Begrünung, natürliche Verkleidung mit Holz).

Als Bezugshöhe für diese Festsetzung dient die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenachse (Endausbauhöhe) jeweils senkrecht zu Straßenachse gemessen.



Es sind die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen durch Abgrabungen und Aufschüttungen herzustellen. Weitere Auffüllungen/Abgrabungen sind zulässig. Die Vorschriften der LBauO sind dabei zu beachten.

II.3 Werbeanlagen (§ 52 LBauO)

Werbeanlagen und freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehr nicht beeinträchtigen oder behindern. Lichtwerbeanlagen sind nur als konstant leuchtende Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig. Lauf- und Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen ausnahmsweise zulässig.

II.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind auch zur Straßenseite zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,5 m gemessen vom anstehenden Gelände inklusive 0,3 m Sockelhöhe betragen. Es sind nur Zäune aus Metall, Maschendrahtzäune in den Farben braun, grün und feuerverzinkt zulässig. Einfriedungen sind auch aus Sträuchern und Gehölzen (Formgehölz) zulässig, wobei durch geeignete Pflegemaßnahmen Beeinträchtigungen angrenzender Verkehrsflächen und Wege zu vermeiden sind. Eine Kombination mit Zäunen ist ebenfalls zulässig.



II.5 Lager- und Abstellflächen

Lagerflächen sind so anzulegen, dass sie von außen nicht einsehbar sind und mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen versehen werden. Die Höhe der Lagerflächen für temporäre Aufschüttungen oder Lagermaterial darf dabei nicht höher als 5,0 m vom anstehenden Boden betragen.

II.6 Gestaltung der Stellplätze

Je 125 m² offene Stellplatzfläche bzw. Gemeinschaftsstellplätze (entspricht etwa zehn Stellplätzen) ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. und 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Errichtung von Solarcarports sind die Bäume an anderer Stelle zu pflanzen, um Verschattungen zu vermeiden.

Stellplätze für Pkw sind aus versickerungsfähigen Materialien (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) verwendet werden (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB i. V. m. LBauO) sofern es technisch und umweltrechtlich möglich ist.

II.7 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind aus nicht glänzendem Material (außer Glas) bzw. Anstrichen herzustellen. Grelle Farben, Leucht- und Signalfarben und hohe Kontrastunterschiede bei der Farbgestaltung sind unzulässig.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeine Maßnahmen

III.1.1 Schutz des Bodens (V1)

Die im Zuge der Bebauung und Erschließung der Industrie- und Gewerbeflächen entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sind nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für öffentliche oder private Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB). Bei der Abfuhr von Aushubmaterialien während der Bauphase sind die LAGA-Bestimmungen zu beachten.

III.1.2 Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von interner Erschließung/Verkehrsflächen und Stellplätzen/Parkflächen (V2)

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) befestigt werden (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB i. V. m. LBauO). Versiegelte Flächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn Materialien mit wassergefährdenden Stoffen gelagert werden müssen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare anorganische lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden.

III.1.3 Erhalt bestehender Strukturen (V3)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen sowie die Gehölzstrukturen entlang des Albessbaches (Gewässerrandbereich) sind zu erhalten. Auch der Albessbach und die Streuobstwiese im Süden des Plangebiets werden erhalten. Sie sind im Bebauungsplan als "Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" gemäß § 9 (1) 25b und (6) BauGB festgesetzt.



Die im Plangebiet vorkommenden Magerwiesen werden zu großen Teilen ebenfalls als Teil der öffentlichen Grünflächen erhalten. Sie werden bei der Anrechnung als Kompensationsmaßnahme abgezogen.

III.1.4 Bauzeitenregelung (V4)

Baumaßnahmen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu beginnen. Gehölzarbeiten sind nur in diesem Zeitraum zulässig. Außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden ist auf Beleuchtung während der Bauphase zu vermeiden.

III.1.5 Überprüfung des Baufeldes vor Baufeldfreimachung (V5)

Vor Baufeldfreimachung ist das Baufeld durch eine qualifizierte Fachkraft auf Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und die Falterarten Brombeer-Perlmutterfalter und Großer Feuerfalter zu überprüfen. Bei Feststellung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind die Arbeiten zu verschieben. Betroffene Tiere sind in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen.

III.1.6 Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten (V6)

Potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzte Gehölze sind zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind diese durch artspezifische Nisthilfen oder Gehölzpflanzungen zu ersetzen (siehe M4). Das ist durch eine Ökologische Bauüberwachung zu prüfen.

III.1.7 An nachtaktive Tiere angepasste Beleuchtung (V7)

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung vermieden wird. Es sind nur warmweiße Lichtquellen (max. 3000 K) zulässig. Zeitweise ungenutzte Lichtquellen sind automatisch abzuschalten oder zu dimmen.

III.1.8 Vermeidung großer Glasflächen (V8)

Großflächige, transparente Glasflächen ab 6 m² (gemäß Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelzugwarten LAG VSW, 2023) sind zu vermeiden. Sofern nicht vermeidbar, sind diese durch Markierungen, Vogelschutzglas oder milchige/strukturierte Oberflächen vogelsicher auszuführen.

III.1.9 Maßnahmen zum Schutz der Geburtshelferkröte (V9)

Bei Baumaßnahmen unmittelbar am Albessbach sowie nördlich von diesem sind während der Wanderungszeit der Geburtshelferkröte (Hauptwanderungszeit März bis Juni und Jungtierwanderungszeit August bis September) Amphibienschutzzäune, um das Baufeld zu errichten.



III.1.10 Ökologische Baubegleitung

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen und zu dokumentieren. Die ÖBB führt regelmäßige Kontrollen durch und veranlasst bei Bedarf Schutzmaßnahmen in Absprache mit Bauherr und UNB.

III.2 Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese sind teilweise auch Flächen zugeordnet, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind.

Hinweis: In Klammern stehen die Maßnahmennummern aus dem Umweltbericht.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der technischen Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Maßnahmen auf Privatflächen

III.2.1 Begrünung der Privatgrundstücke (M2)

Die Privatgrundstücke sind mit mindestens einem Baum (3 x v., StU 14 cm bis 18 cm) pro 5 000 m² Gewerbefläche der Artenliste II-A (siehe Anhang 1.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die Bäume für die Stellplatzeingrünung sind dabei nicht einzurechnen.

Des Weiteren sind mindestens 2 % der Gewerbefläche mit Sträuchern (H = 30 cm bis 60 cm) zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste II-C zu entnehmen.

Freiflächen im Bereich der Gewerbeflächen - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite sowie der Zufahrten, Terrassen und Wege - sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen auf Öffentlichen Grünflächen

III.2.2 Anbringen von Nisthilfen für Gehölzbrüter (M4)

Pro entfallendem Bruthabitat sind drei artspezifische Nisthilfen in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen. Alternativ können entnommene Bäume als Totholzstrukturen erhalten bleiben.



III.2.3 Ersatzhabitat Zauneidechse (M5)

Als Ersatzhabitat für die Zauneidechse sind im Plangebiet in den öffentlichen Grünflächen zwei südexpониerte Trockenmauern oder Steinaufschüttungen mit je ca. 40 m Länge mit unverschlossenen Zwischenräumen anzulegen. Das Untergrundmaterial muss versickerungsfähig sein.

III.2.4 Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (M3)

Das im nördlichen Bereich anzulegende Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist mit einer Initialansaat von Arten feuchter Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Feuchtwiese) anzulegen. Die Wiese ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen (1. Mahd frühestens 01.06. des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz). Das Mahdgut ist nach dem Trocknen auf der Fläche (Heumahd) abzutransportieren.

III.2.5 Ersatzhabitat Haselmaus (M6)

Neu entstandene Waldränder sind mit gestaffelten Gehölzreihen (Hasel, Holunder, Faulbaum, Brombeere) und Bäumen erster Ordnung zu gestalten.

Externe Kompensationsmaßnahmen

III.2.6 Entwicklung einer Magerwiese (E1)

E1:

Gemarkung Ehweiler, Flur 0, Flurstücknr. 502 (7 584 m²)

Gemarkung Ehweiler, Flur 0, Flurstücknr. 503 (19 217 m²)

Auf den Maßnahmenflächen sind Magerwiesen zu entwickeln. Dazu sind die Fläche im Herbst zu mähen und alle Pflanzenrückstände von der Fläche zu entfernen. Bestehende Gehölze sind auf der Fläche zu belassen. Insbesondere Einzelbäume (u.a. entlang der Straße) sind zu erhalten.

Anschließend ist das mit Sand vermengte Regiosaatgut (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Magerwiese sauer/basisch) auf den Flächen aufzubringen (3 g/m² bis 4 g/m² Saatgut mit Sand auf 10 g/m² strecken).

Die Flächen sind zweimal pro Jahr alternierend zu mähen. Dazu wird die Gesamtfläche in zwei Teilflächen (je 1/2 der Gesamtfläche) aufgeteilt. Im ersten Jahr wird die Teilfläche A mit der ersten Mahd und Fläche B mit der zweiten Mahd gemäht. Im zweiten Jahr wird die Teilfläche B mit der ersten Mahd gemäht usw. Dabei sollte auf die Entstehung einer möglichst heterogenen Fläche geachtet werden. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab dem 31.07. und die zweite Mahd im September. Anfallendes Mahdgut ist nach dem Trocknen auf der Fläche (Heumahd) abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel aller Art, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen.



III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Auf Grundlage des § 9 (1a), S. 2 i. V. m. § 1a (3) BauGB sowie § 135 a und b BauGB werden 56,1 % der innerhalb des Bebauungsplanes dargestellten und festgesetzten öffentlichen Flächen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB sowie deren Herstellungs- und Pflegekosten den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes anteilmäßig zugeordnet.



IV. Sonstige Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden. Je nach Witterungsverhältnissen kann mit einem erhöhten Grundwasserspiegel gerechnet werden, sodass im Bodengutachten empfohlen wird, Keller wasserdicht auszuführen. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan eingesehen werden. Es werden jedoch dringend projektbezogene und standortangepasste Untersuchungen empfohlen.

Das Geologische Landesamt weist auf ein erloschenes Bergwerksfeld „Selchenbach“ hin, es liegen keine weiteren Informationen vor. Mit dem Tongewinnungsbetrieb der Firma Melaphyr Steinbruch Ehweiler erfolgte eine Abstimmung.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt bzw. wurden bekannte Ver-



dachtsflächen bereits saniert bzw. entfernt. Sollten jedoch während der Baumaßnahme neue Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, zu informieren.

IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von wohnähnlichen Nutzungen oder Büros im Erd- oder Kellergeschoss Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationenstelle/) eingeholt werden.

Es wird auch auf die §§ 121 bis 132 des Strahlenschutzgesetzes hingewiesen.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten und entsprechend auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GDKE Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird auf bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) hingewiesen, die ebenfalls zu schützen sind.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Parkplätzen, Lagerflächen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Dabei sollte das Oberflächenwasser verdunstet, über die belebte Bodenzone versickert, oder in eine Zisterne oder unterirdischen Rückhalteinrichtungen eingeleitet werden. Eine Zisterne, die nur zur Zwischenspeicherung genutzt werden soll, kann als Maßnahme für die Regenwasserbewirtschaftung nicht herangezogen werden.

Es können Zisternen errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle haben. Sie sollten über einen Drosselabfluss zur Zwangsentleerung verfügen (Retentionszisterne).

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe oder Rückhaltebecken bis 2,0 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 20 cm Substratdicke kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungssatzung" der Verbandsgemeindewerke Kusel-Altenglan hingewiesen.

IV.10 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 200 m² zu begrünen. Es wird empfohlen die Begrünung dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Empfohlen wird mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 20 cm. Die Bewässerung sollte ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.



IV.11 Grundwasserschutz

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen im Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie der "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - AwSV) hingewiesen.

IV.12 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen, sowie der JUWI GmbH, Wörrstadt. Bei Baumaßnahmen sind die Leitungen vor Beschädigung zu schützen und vor Ort durch geeignete Maßnahmen zu kennzeichnen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Nähe von Leitungen, sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.

IV.13 Kampfmittel

Grundsätzlich können Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Es werden Fachfirmen empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt die ADD, Herr Lenz (Tel. +49 171 8249305).

IV.14 Hinweise zu Brandschutz

Es wird auf die Beachtung der Landesbauordnung und die Industriebaurichtlinie sowie die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) hingewiesen. Gemäß DVGW W 405 ist der Löschwasserbedarf mit mindestens 96 m³/h für mindestens 2 h sicherzustellen. Bei Industriebauten von mehr als 2 500 m² sind mindestens 192 m³/h für mindestens 2 h vorzuhalten.

IV.15 Hinweise zu Waldflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden an angrenzenden Waldflächen sollte aufgrund von möglichem Windbruch, unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen, ein Abstand von 30 m (Baumwurfhöhe) zu den Waldrändern eingehalten werden.

IV.16 Empfehlungen/Anregungen zu baulichen Maßnahmen, die den Klimaschutz dienen

Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, eine Dachbegrünung und eine Begrünung von Fassaden vorzunehmen. Eine Dachbegrünung ist bis 40° Dachneigung möglich.



IV.17 Hinweise der Pfalzwerke Netz AG

Zur Koordinierung der Erschließung des Gebietes mit Strom ist Hr. Weigel vom Ortsnetzbau West in Otterbach zu kontaktieren (Frank.Weigel@pfalzwerke-netz.de)

IV.18 Hinweise zum Albessbach

Es wird auf den Gewässerrandstreifen (10 m) des Albessbaches hingewiesen, dieser ist von Bebauung möglichst freizuhalten.



Albedo (Rückstrahlung):

Es wird empfohlen, helle Dacheindeckungen und helle Fassadengestaltungen, die der Sonne direkt ausgesetzt sind, zu verwenden, um das Aufheizen des Daches bzw. der Fassade zu minimieren. Es wird auf Dach- und Fassadenbegrünung hingewiesen, die eine Aufheizung ebenfalls minimieren kann.

E-Mobilität:

Es wird empfohlen, in den Parkplatzanlagen (Parkplätze) in öffentlichen Verkehrsflächen, attraktive Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes sowie Lademöglichkeiten für Autos vorzusehen und die technischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

IV.19 Empfehlungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollten ab einer Dachfläche von 500 m² die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden.

Es wird auf das Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30.09.2021 hingewiesen.

IV.20 Vermeidung fossiler Energieträger

Im gesamten Plangebiet sollte auf die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Gas, Erdgas) für die Energieerzeugung, wenn es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, verzichtet werden. Es wird die Nutzung der Erdwärme mit Wärmepumpen empfohlen.

IV.21 Hinweise beim Bau von PV-Anlagen

Sollten auf den Dächern, Parkplätzen oder Freiflächen Photovoltaikanlagen oder Werbeanlagen errichtet werden, darf der Verkehr auf den angrenzenden Straßen (A 62, B 420, L 360) nicht durch Blendungen behindert werden.



ANHANG

PFLANZLISTEN