

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

"Drotschenwoog: Änderungs- und Erweiterungsplan"

Ortsgemeinde Bruchweiler - Bärenbach

**Verbandsgemeinde Dahner-Felsenland
Landkreis Südwestpfalz**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: Februar 2019

Auftraggeber:

Martin Niedermayr
Am Röderberg 26
76891 Bruchweiler- Bärenbach

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Valerie Barchet
(M. Sc. Umweltplanung und Recht)

Heltersberg, im Februar 2019

I.	Vorbemerkungen	4
1.	Textliche Festsetzungen.....	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Bestandteile	4
1.3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
1.3.1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.3.3.	Bauweise	5
1.3.4.	Nebenanlagen	5
1.3.5.	Private Grünflächen	6
1.3.6.	Bepflanzungen.....	6
1.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.4.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	6
1.4.2.	Einfriedungen.....	6
1.4.3.	Werbeanlagen	6
1.4.4.	Stellplätze und befestigte Flächen	6
2.	Begründung	7
2.1.	Allgemeines	7
2.1.1.	Erfordernis der Planung	7
2.1.2.	Ziel und Zweck der Planung	7
2.1.3.	Zustand des Gebietes.....	7
2.1.4.	Planungsrechtliche Situation.....	7
2.2.	Städtebauliche Situation	8
2.2.1.	Lage im Ortsgefüge	8
2.2.2.	Anbindung des Plangebietes	8
2.2.3.	Städtebauliche Grundsätze.....	8
2.3.	Städtebauliche Planung	8
2.3.1.	Städtebauliche Lösung	8
2.3.2.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege	8
2.4.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
2.4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
2.4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.4.3.	Bauweise	9
2.4.4.	Nebenanlagen	9
2.4.5.	Private Grünfläche	9
2.4.6.	Bepflanzung.....	9
2.5.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
2.6.	Sonstiges.....	10
3.	Anhang	11

I. Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger möchte seinen Landschafts- und Gartenbaubetrieb durch die Errichtung eines Betriebsgebäudes und die Vergrößerung des Betriebsgeländes in der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach erweitern. Dazu wurde beauftragt ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach §12 BauGB zu erarbeiten.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 ((BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77);
- Gemeindeordnung für Rheinland Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), BS 2020 1, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) Vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970,S.198)

1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Beigefügt sind
 - Begründung.

1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, §1 Abs.6 BauNVO)

Für Teile des Plangebiets entsprechend der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)

- Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind
 - 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten.
- Unzulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe wie Supermärkte oder Verbrauchermärkte

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet (GE) mit "zweigeschossig als Höchstgrenze" festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Gewerbegebiet (GE) mit 1,6 festgesetzt.

Unter dem Schutzstreifen der 20-kV Freileitung darf die Bauhöhe ab der Oberkante Erschließungsstraße 4,0m nicht überschreiten.

Die Ausführung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Leitung ist mit den Pfalzwerken abzustimmen.

1.3.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Gemäß der Planzeichenverordnung wird für das Gewerbegebiet "offene Bauweise" festgesetzt.

1.3.4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet hat der Abstand der vorgenannten Nebenanlagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 3,0 m zu betragen. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

1.3.5. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baumschule" wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist das Lagern von Pflanzen, Pflanzsubstrat, Oberboden und für das Pflegen der Baumschule erforderlichen Materialien (Pfalhdreiböcke, Bast, Kokosmatten, etc.) zulässig.

1.3.6. Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind für die Eingrünungsmaßnahmen die Baum- und Straucharten nach der Artenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrags zu verwenden. Die Neupflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von mind. 6 höchstens 35 Grad zulässig.

Bei den Gebäuden können Solaranlagen auf den Dächern mit gleicher Neigung wie das Dach errichtet werden.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung ist feuerhemmende Dacheindeckung nach DIN4102 vorzusehen.

1.4.2. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Bei den Baugrundstücken im Gewerbegebiet darf die Gesamthöhe der vorderen Einfriedung das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

Hecken als Einfassungen sind festen Einfassungen vorzuziehen.

1.4.3. Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Blinkende Leuchtreklame ist untersagt.

1.4.4. Stellplätze und befestigte Flächen

(§88 Abs.1 Nr.3 LBauO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)

Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden. Je 4 Stellplätze muss ein standortgerechter Baum STU 14/16 cm / VGL. A.1.1) im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden.

Als abflussmindernde Maßnahmen werden empfohlen:

- die Versickerung von Dachflächenwasser
- die Reduzierung befestigter Flächen auf ein Minimum

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach an der Straße in Richtung Reichenbach. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1613/1, 1610, 1611, 1621/1, 1609/7, 1609/6 sowie 1609/5 und umfasst eine Fläche von ca. 6084 m² (ca. 0,6 ha).

Der Bauherr plant die Errichtung eines Gewerbebetriebs mit Baumschule auf den von ihm erworbenen Grundstücken, um Baustelleneinsätze vorzubereiten und Baufahrzeuge zu be- und entladen. Die genaue Beschreibung des Betriebs ist den Formblättern im Anhang zu entnehmen.

2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Der Bauherr beantragt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB, um die geplanten Nutzungen baurechtlich zu sichern.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Errichtung von Betriebsgebäuden für Garten- und Landschaftsbau mit Baumschule auf dem Gelände planungsrechtlich gesichert werden.

Die festzusetzende Gebietsart ist das Gewerbegebiet nach §8 BauNVO.

Gemäß BauGB und BauNVO werden die zulässigen Nutzungen des §8 BauNVO festgesetzt und gemäß §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs.2 BauGB so eingeschränkt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben realisiert werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhabenbeschreibung wird Teil der Begründung.

2.1.3. Zustand des Gebietes

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das Gewerbegebiet mit Gebäuden und Infrastrukturanlagen gemäß des bestehenden Bebauungsplanes "Drotschenwoog" der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach. Im Randbereich sind einzelne Grünlandflächen in das Plangebiet aufgenommen. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Im Grün".

2.1.4. Planungsrechtliche Situation

Nach dem LEP IV liegt die Gemeinde in Raumtyp „ländlicher Raum mit disperser Siedlungsstruktur“.

Für die Gemeinde Bruchweiler-Bärenbach existiert im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP) keine Funktionszuweisung.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche festgesetzt. Zusätzlich besteht für das Gewerbegebiet "Drotschenwoog" ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1993. Darin werden die Flächen teilweise als Misch-, teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Plan wird durch die vorliegende Planung geändert und erweitert.

2.2. Städtebauliche Situation

2.2.1. Lage im Ortsgefüge

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach an der Straße Richtung Reichenbach. Die Ortsstraße "Im Grün" Richtung Reichenbach verläuft unmittelbar durch das Plangebiet. An das Plangebiet grenzen im Westen Waldfläche und im Norden landwirtschaftliche Fläche.

2.2.2. Anbindung des Plangebietes

Eine Anbindung des Plangebietes mit verkehrlicher und technischer Infrastruktur erfolgt über die Ortstraße "Im Grün".

2.2.3. Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

Dabei sollte die Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse begrenzt bleiben, um eine harmonische Einfügung der Bauwerke in die Landschaft zu erreichen.

2.3. Städtebauliche Planung

2.3.1. Städtebauliche Lösung

Es handelt sich um die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes zur Überplanung einer bisher überbauten Fläche in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan "Drotschenwoog". In Anlehnung daran wurden die Festsetzungen weitestgehend übernommen und an moderne städtebauliche Anforderungen angepasst. Das Gebiet wird gleichwertig zu Mischgebiets- und Gewerbebezwecken genutzt. Deshalb ist eine Überplanung als Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Dieser Aspekt bietet Möglichkeiten zur Errichtung und Erweiterung gewerblicher Betriebe.

Die Änderungen im bestehenden Bebauungsplangebiet beinhalten neben Änderungen der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen, die Festsetzung verschiedener Baufenster, mit separaten Nutzungsschablonen in denen jeweils die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft, aber auch zur Minimierung der Eingriffe werden Baum- und Strauchpflanzungen, bzw. die Anlage von Gehölzgruppen und die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Im Bebauungsplan werden Flächen bzw. Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Die Maßnahmen und die zu pflanzenden Arten richten sich nach den Maßgaben des Fachbeitrages Naturschutz und dienen neben dem städtebaulichen Ziel der Einbindung in die Umgebung auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

2.4. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

2.4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen aus der bestehenden Satzung übernommen und ein Einfügen in die örtliche Struktur sichergestellt.

Unzulässige Nutzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen.

2.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen. Durch die Festsetzung der Höchstgrenzen der BauNVO wird die ökonomische Rentabilität gewährleistet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die auf 2 festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse reguliert, um eine angemessene, sich in die Umgebung einfügende, Bebauung zu ermöglichen.

2.4.3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um die neue Bebauung an die Struktur der Umgebung anzupassen.

Eine weitere Gliederung der Bebauung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen in baukörperähnlicher Ausführung bestimmt. Über das Baugrundstück führt eine 20 kV-Leitung der Pfalzwerke, somit sind die baulichen Möglichkeiten eingeschränkt. Deshalb muss das Gebäude von der Straße bzw. Leitung weg zurück gesetzt werden. Um eine für den Betrieb notwendige Hallengröße zu erreichen muss die hintere Baugrenze überschritten werden.

Die einzuhaltenden Abstände gemäß der Vorhabenplanung erfolgten in Abstimmung mit den Pfalzwerken (siehe Stellungnahme vom 28.09.2018 im Anhang).

Die Baugrenzen ermöglichen eine Erweiterung bestehender Gebäudestrukturen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.4.4. Nebenanlagen

Die Festsetzungen wurden an die Anforderungen des Betriebs und die Notwendigkeit des modernen Bauens angepasst.

2.4.5. Private Grünfläche

Im Norden des Plangebietes werden ca. 840 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baumschule" festgesetzt. Für den Betrieb erforderliche Maßnahmen, Lagerungsmöglichkeiten und Pflanzbehelfe werden zugelassen.

2.4.6. Bepflanzung

Die Festsetzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen.

2.5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen sowie an die modernen Anforderungen des Bauens angepasst.

Dabei wurde die Dachneigung an moderne Anforderungen des Bauens angepasst. Über das Baugrundstück führt eine 20 kV-Leitung der Pfalzwerke, somit sind die baulichen Möglichkeiten eingeschränkt. Um die Gebäudehöhe auf das von den Pfalzwerken geforderte Maß beschränken zu können, ist eine niedrigere Dachneigung von 6,5° erforderlich. Als Dachform soll ein Pultdach errichtet werden, damit auf der Hofseite höhere Einfahrtstore und notwendige Fenster in ausreichender Größe eingebaut werden können.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

2.6. Sonstiges

Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet: 6084 m² (0,608 ha)

3. Anhang

Betriebsbeschreibung - bei Gebäuden, Räumen und sonstigen baulichen Anlagen für gewerbliche Betriebe erforderlich ¹ -		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde		
Bauherr/-in (Name, Vorname, Anschrift, Telefon)		Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon)		
1.1	Art des Betriebs oder der Anlage (z.B. Schreinerei/ Spedition / Kranbahn)			
1.2	Erzeugnisse oder Dienstleistungen; Art und Umfang			
1.3	Einsatzstoffe, Brennstoffe, Nebenprodukte, Abfälle (bei gefährlichen Stoffen auch Lagermenge)			
1.4	Arbeitsabläufe <input type="checkbox"/> Arbeitsablaufplan ist beigelegt			
1.5	Maschinen, Apparate, Förder- einrichtungen, Fahrzeuge <input type="checkbox"/> Maschinenaufstellungsplan ist beigelegt			
Betriebszeiten:		von	bis	Uhr; Zahl der Schichten:
		von	bis	Uhr; Zahl der Schichten:
2	Arbeitsräume; besondere Einwirkungen und Gefahren	Bezeichnung der Räume²	Art, Ursache, Ausmaß	Schutzvorkehrungen
2.1	Gefährliche Stoffe (Gase, Dämpfe, Stäube, Sonstiges, z.B. brennbare Flüssigkeiten)			
2.2	Lärm am Arbeitsplatz Beurteilungspegel in dB (A)			
2.3	Sonstige Gesundheits- und Unfallgefahren (z.B. Schwingun- gen, Wärmestrahlen, ionisierende und nicht ionisierende Strahlen)			
3.1	Sichtverbindung (Klarglas) nach außen in folgenden Räumen ²			
3.2	Mechanische Lüftung (m ³ /h bzw. Luftwechsel/h); Lage der Abluftöffnungen			
3.3	Sicherheitsbeleuchtung			
3.4	Raumtemperaturen			
3.5	Art der Tore			

¹ In Einzelfällen und bei größeren Vorhaben können weitere oder andere Angaben zum Vorhaben erforderlich sein.² Ggf. Raum-Nr. entsprechend den Bauzeichnungen

		im bestehenden Betrieb		nach Durchführung des Vorhabens	
		Männer	Frauen	Männer	Frauen
4	Zahl der Beschäftigten				
5.1	Umkleieräume Kleiderablagen				
5.2	Waschbecken Duschen				
5.3	Toiletten Bedürfnisstände				
5.4	Pausenräume	m ² Plätze		m ² Plätze	
5.5	Sanitätsraum	m ²		m ²	
5.6	Liegeräume	Zahl der Liegen:		Zahl der Liegen:	
6	Umweltschutz				
6.1	Luftverunreinigende Emissionen wie Stoffe, Rauch, Staub, Gase, Gerüche u. ä. Lage und Höhe der Abluftöffnungen Minderungsmaßnahmen				
6.2	Geräuschemissionen (Ursache, Dauer) Lage der Geräuschquellen Minderungsmaßnahmen <input type="checkbox"/> Schallgutachten ist beigefügt (s. Nr. 4.2 TA-Lärm)				
6.3	Abfälle / Abwasser (Art, Menge pro Zeiteinheit) Art der Zwischenlagerung Behandlung/Beseitigung				
7	Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach anderen Rechtsbereichen	vorliegend		beantragt	
8	Weitere zur Beurteilung notwendige Angaben oder Hinweise				
Ort und Datum			Ort und Datum		
Unterschrift Bauherr/-in			Unterschrift Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in		

Baubeschreibung Gebäude

- bei Vorhaben nach § 66 Abs. 1 und § 67 Abs. 1 LBauO nicht erforderlich -
Die Baubeschreibung ist nur insoweit auszufüllen, als die geforderten Angaben nicht im Lageplan, in den Bauzeichnungen oder in einem Brandschutzkonzept enthalten sind.

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde:

Bauherrin/-in	Entwurfsverfasser/-in
(Name, Vorname, Anschrift, Telefon)	(Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

1 Beschaffenheit des Grundstücks

1.1	Derzeitige Nutzung	<input type="checkbox"/> unbebaut	<input type="checkbox"/> bebaut	<input type="checkbox"/>
1.2	Altlasten	Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen		
		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja (Erläuterungen auf besonderem Blatt)	

2 Ausführung des Gebäudes

2.1	Gestaltung			
2.1.1	Gebäudeaußenflächen (Baustoffe, Farben)			
2.1.2	Dacheindeckung (Baustoff, Farbe)			

	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsfähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs.2 LBauO)
--	---------	--	--	--

2.2 Tragende und aussteifende Bauteile (§ 27 LBauO)

2.2.1	Kellergeschoss			
2.2.2	Sonstige Geschosse			
2.2.3	Dachgeschoss			

2.3 Nicht tragende Außenwände (§ 28 LBauO)

2.3.1	Wände			
2.3.2	Bekleidung bzw. Außenfläche der Außenwände			
2.3.3	Dämmstoffe			
2.3.4	Unterkonstruktion			

2.4 Trennwände (§ 29 LBauO)

2.4.1	Wände			
2.4.2	Türen, sonstige Abschlüsse			

2.5 Brandwände oder Wände anstelle von Brandwänden (§ 30 LBauO)

2.5.1	Wände			
2.5.2	Türen, sonstige Abschlüsse			

	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsfähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs.2 LBauO)
2.6	Decken (§ 31 LBauO)			
2.6.1	Decke über Keller- geschoss			
2.6.2	Decken über sonstigen Geschossen			
2.6.3	Decke über Dach- geschoss			
2.7	Dächer (§ 32 LBauO)			
2.7.1	Tragwerk, System			
2.7.2	Dachschalung			
2.7.3	Dämmstoff			
2.7.4	Dachhaut			
2.8	Treppen (§ 33 LBauO)			
2.9	Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 34 LBauO)			
2.9.1	Wände			
2.9.2	Bekleidungen, Dämm- stoffe, Unterdecken, Einbauten			
2.9.3	Bodenbeläge			
2.9.4	zu öffnende Fenster je Geschoss, Öffnungen zur Rauchableitung	Größe der Fenster: Größe der Öffnung/en zur Rauchableitung:.....		
2.9.5	Türen zu notwendigen Fluren			
2.9.6	Türen zum Kellerge- schoss oder nicht aus- gebauten Dachraum			
2.9.7	Türen zu Wohnungen, anderen Nutzungsein- heiten oder Räumen			
2.10	Notwendige Flure und Gänge (§ 35 LBauO)			
2.10.1	Wände			
2.10.2	Bekleidungen, Dämm- stoffe, Unterdecken			
2.10.3	Unterteilung der Flure	Länge der Rauchabschnitte:		
2.11	Aufzüge (§ 36 LBauO)			
2.11.1	Wände des Fahrschachts			
2.11.2	Fahrkorbabmessungen			
2.11.3	lichte Zugangsbreite			
2.11.4	Größe der Rauchabzugs- öffnung			
2.12	Installationsschächte u. -kanäle (§ 40 Abs. 7 LBauO)			

2.13 Barrierefreiheit		
2.13.1	<input type="checkbox"/> § 51 Abs. 1 LBauO*	<input type="checkbox"/> Anzahl Wohnungen insgesamt <input type="checkbox"/> Anzahl Wohnungen barrierefrei <input type="checkbox"/> davon barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar *Bis 30.11.2015 gilt § 51 Abs. 1 LBauO noch nicht, bis dahin sind die Anforderungen des bisherigen § 44 Abs. 2 LBauO zu beachten.
2.13.2	<input type="checkbox"/> § 51 Abs. 2 LBauO	
2.13.3	<input type="checkbox"/> § 51 Abs. 3 LBauO*	 *Bis 30.11.2015 gilt § 51 Abs. 3 LBauO noch nicht, bis dahin sind die Anforderungen des bisherigen § 51 Abs. 2 LBauO zu beachten.
<input type="checkbox"/> DIN 18040 Teil 1 und 2 in der als Technische Baubestimmung eingeführten Form wird beachtet. <input type="checkbox"/> DIN 18040 Teil 1 und 2 wird nicht in allen eingeführten Teilen eingehalten. Ein Abweichungsantrag ist beigefügt.		
3 Haustechnische und sicherheitstechnische Anlagen		
3.1	Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO)	Schematische Darstellung und Beschreibung der Lüftungsanlage gemäß lfd. Nr. 11 der Lüftungsanlagenrichtlinie (LüAR) <input type="checkbox"/> ist beigefügt <input type="checkbox"/> wird nachgereicht
3.2	Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	Wird die Lagerung von mehr als 10 m ³ Heizöl oder 3 und mehr t Flüssiggas erforderlich, sind zusätzliche Baubeschreibungen nach besonderen Vordrucken einzureichen.
3.2.1	Art der Beheizung und Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Stockwerksheizung <input type="checkbox"/> Brennstoffzellenheizgerät <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Einzelfeuerstätten <input type="checkbox"/> Wärmetauscher/-pumpe <input type="checkbox"/>
	Brennstoff/Energieträger	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/>
3.3	Aufstellung der Feuerstätten (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	<input type="checkbox"/> in einem Heizraum <input type="checkbox"/> in einem Aufstellraum <input type="checkbox"/> in sonstigem Raum (Raumnutzung:)
3.4	Trinkwasserversorgung (§ 41 LBauO)	<input type="checkbox"/> Anschluss an die öffentliche Wasserleitung <input type="checkbox"/> Sonstige:
3.5	Rauchwarnmelder (§ 44 Abs. 7 LBauO); brandschutztechnische Anlagen und Einrichtungen (§ 50 LBauO)	<input type="checkbox"/> Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern fachgerecht ausgestattet. <input type="checkbox"/> Brandmeldeanlage <input type="checkbox"/> Feuerlöschanlage <input type="checkbox"/> Sonstige:
3.6	Sonstige technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)	
4 Außenanlagen		
4.1	Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge (§ 7 LBauO)	Feuerwehrzufahrt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Darstellung der Flächen für die Feuerwehr <input type="checkbox"/> Lageplan <input type="checkbox"/> Befestigung/Tragfähigkeit.....
4.2	Spielplätze für Kleinkinder (§ 11 LBauO)	Größen m ² Lage auf dem Baugrundstück <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Erläuterung auf gesondertem Blatt)
4.3	Angaben zu den nicht überbauten Flächen	<input type="checkbox"/> Freiflächengestaltungsplan ist beigefügt <input type="checkbox"/> Erläuterung auf gesondertem Blatt

Ort, Datum	Ort, Datum
Unterschrift Bauherr/-in	Unterschrift Entwurfsverfasser/-in



Pfalzwerke Netz AG - Postfach 21 73 65 - 67073 Ludwigshafen

ISA
Ingenieure für Städtebau u. Architektur
Hauptstraße 44
67716 Heltersberg

NB-AB_EP
Sibylle Schreiber
Telefon: 0621 585-2287
Telefax: 0621 585-2965
E-Mail: externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de

Zeichen: WGI68-2018-741-17312-00
(bitte immer angeben!)
Datum: 28. September 2018

Weitergabe nur per E-Mail

Anfrage zur Bebaubarkeit der Flurstücke 1609/2 und 1609/3 in Bruchweiler-Bärenbach mit einem Betriebsgebäude, Bauherr Niedermayr

hier: Ihre Anfrage vom 27.04.2018, Ihre E-Mail vom 10.07.2018 sowie Ihr Vor-Ort Termin mit unserem Herrn Jäger vom 10.07.2018

Guten Tag,

zur Beantwortung Ihrer Anfrage geben wir, unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben-/Zuständigkeitsbereiches, folgende Stellungnahme an Sie ab.

Auf den im Betreff genannten Flurstücken des Bauvorhabens befindet sich derzeit nachstehend genannte Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG:

20-kV-Freileitung, Pos. 289-00, Leitungsabschnitt Mast Nr. 300784 –
Mast Nr. 300785

In den eingereichten Unterlagen ist die Lage der Versorgungseinrichtung bereits lagegenau dargestellt.

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Homepage – www.pfalzwerke-netz.de – zur Verfügung steht.

Zur rechtlichen Sicherung der Versorgungseinrichtung auf den Flurstücken des Bauvorhabens sind im Grundbuch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten unseres Unternehmens eingetragen. Diese Dienstbarkeiten sehen unter anderem vor, dass im insgesamt 20 m breiten Schutzstreifen der Freileitung – von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie senkrecht nach beiden Seiten je 10 m gemessen – keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen (Bauverbot).



Seite 2

Schreiben vom 28. September 2018, Zeichen: WGI68-2018-741-17312-00

Gemäß Ihres Schreibens vom 27.04.2018 und Ihrer E-Mail vom 10.07.2018 planen Sie die Errichtung eines Betriebsgebäudes nebst Garage mit einer Dachneigung von ca. 8°. Hierbei befindet sich das Betriebsgebäude vollständig außerhalb des Schutzstreifens der Freileitung. Die Garage befindet sich innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung.

In Ihrem Anschreiben und im Vor-Ort-Termin mit Herrn Jäger fragten Sie an, ob eine Verschiebung des Gebäudes mit Garage in Richtung Freileitung möglich sei.

Wir haben auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen überprüft, ob wir von diesem Bauverbot eine Ausnahme erteilen können, mit folgendem Ergebnis:

1. Gemäß der Unterlagen („Lageplan Blatt 1“) ist die Garage im Abstand von „15,66 m“ und „16,73 m“ von der Grundstücksgrenze zur Straße hin geplant. Der geringste horizontale Abstand der Garage zur Leitungssachse der Freileitung ist 5,5 m
Der derzeitigen Planung können wir ausnahmsweise zustimmen.
2. Eine Verschiebung des Gebäudes mit Garage in Richtung Freileitung ist um maximal 1 m möglich. Dadurch könnten sich die Abstände „15,66 m“ und „16,73 m“ um jeweils 1 m verringern

Sollten sie die Planung des Gebäudes mit Garage im Schutzstreifen unserer Freileitung weiterverfolgen, dann nur unter der Voraussetzung dass bei der Planung die nachfolgend genannten Bedingungen eingehalten werden und der Hinweis beachtet wird.

Bedingungen:

- Nach unserem Leitungsbestandsplan (Stand Juli 2018) dürfen die oben genannten Varianten 1 und 2 im Schutzstreifen der Freileitung die maximale Höhe von 202,20 m ü. NHN nicht überschreiten.
Alle Bauwerksteile, also insbesondere auch Schornsteinanlagen, Lichtkuppeln, Lüftungsflügel, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen im Dach (auch während dem Vorgang des Öffnens und Schließens), auf dem Dach befestigte Solarmodule, Abluftrohre, Antennen- und Blitzschutzanlagen dürfen diese maximal zulässige Bauhöhe nicht überschreiten.
Als Bezugshöhe haben wir die Höhe des Kanaldeckels in der Straße im Osten des Grundstücks mit einer Höhe von 196,83 m ü NHN angenommen.
- Damit die angegebenen Bauhöhen realisiert werden können, hat der Bauherr sicherzustellen, dass im Schutzstreifen der Freileitung alle Baustoffe der Dacheindeckung und der Abschlüsse von Öffnungen im Dach (z.B. lichtdurchlässige Bauteile wie Lichtkuppeln, Lichtbänder) der baulichen Anlage, gemäß Leitungsbaunorm DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen.

Seite 3

Schreiben vom 28. September 2018, Zeichen: WGI68-2018-741-17312-00

(Hinweis unsererseits: Eine dortige Bedachung mit der Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme wird in den Landesbauordnungen als sogenannte „harte Bedachung“ bezeichnet).

Weiterhin empfehlen wir die Beschaffenheit der Baustoffe so zu wählen, dass diese bei winterlichen Witterungsverhältnissen nicht durch eventuell von den Seilen der Freileitung herab fallende Eisstücke beschädigt werden können.

Hinweis:

- Beim Betrieb der Freileitung werden die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eingehalten. Diese Grenzwerte dienen, im Rahmen der Vorsorge, dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.

In Bezug auf den Einsatz elektronischer Geräte im Bereich der Freileitung ist es aber möglich, dass infolge der vorhandenen magnetischen Felder Gerätestörungen auftreten. So können Geräte, die mit Kathodenstrahlröhren arbeiten (z.B. Computermonitore, Fernsehgeräte) und medizinische Diagnosegeräte (z.B. EKG) beeinflusst werden. Bei bestimmten Wetterlagen kann die Empfangsqualität von Lang-, Mittel- und Kurzwellensendern gestört werden.

Eine Haftung der Pfalzwerke Netz AG für derartige Funktionsstörungen ist ausgeschlossen. Gegebenenfalls notwendig werdende Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn/Antragsteller.

Sicherlich haben Sie Verständnis dafür, dass von diesem Schreiben keine automatische Zustimmung zur Baugenehmigung abgeleitet werden kann und unsere Zustimmung bei der Beteiligung am offiziellen Baugenehmigungsverfahren erforderlich wird. Hierzu benötigen wir prüffähige Planunterlagen mit genauen Maß- und Höhenangaben (Höhenbezug auf NHN, zwingend erforderlich) sowie Vermassungen und Lage auf dem Grundstück.

Freundliche Grüße

Pfalzwerke Netz AG

Netzbau

Anlagenbau + Externe Planungen



Sibylle Schreiber

Referentin Externe Planungen

Unsere Datenschutzbestimmungen finden Sie unter: <https://www.pfalzwerke-netz.de/datenschutz.php>