



Stadt Dahn | Fa. Burkhart
Natursteinmanufaktur



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB)

„Industriegebiet Reichenbach“ – 4. Änderung

- Vorentwurf -

Textliche Festsetzungen

Stand: März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Flächen für Nebenanlagen.....	3
1.3	Rückhaltung von Niederschlagswasser	3
1.4	Aufschüttungen/Abgrabungen	3
1.5	Böschungssicherung.....	4
1.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
2	HINWEISE.....	5

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird ein Lagerplatz. Zulässig sind dort gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierzu gehören:

- die Lagerung von Natursteinen als Rohmaterial und Endprodukt
- die Lagerung von Baustoffen und Baustoffgemischen für die Verwendung in eigenen Baustellen
- die Zwischenlagerung von Erdaushub bis zum Wiedereinbau in Baustellen

1.2 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außer der vorgenannten Nutzung sind gemäß § 14 BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf dem Lagerplatz anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ins Grundwasser in eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Flächen für die Versickerung sind zu begrünen.

1.4 Aufschüttungen/Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Oberkante des Lagerplatzes liegt auf einem Niveau von 1,2 bis 1,5 m oberhalb des angrenzenden Rad- und Wanderwegs. Aufschüttungen von Baumaterial und Erdaushub sind bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Lagerplatzes neben der jeweiligen Halde. Oberer Bezugspunkt ist die Kuppe der Halde. Halden und Aufschüttungen dürfen eine maximale Höhe von 10 m haben.

Abgrabungen für die Herstellung der Versickerungsmulde sind bis in eine Tiefe von 2,5 m zulässig.

Erforderliche Böschungen zu den Nachbargrundstücken sind so zu profilieren, dass diese nicht beeinträchtigt werden.

Die Sicherung von Böschungen durch künstliche Bauteile ist mit Ausnahme des Bereichs entlang der östlichen Flurstücksgrenze nicht zulässig.

1.5 Böschungssicherung

Böschungssicherungen und -befestigungen entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2862/4 sind als bauliche Anlagen zulässig. Diese können auch als „Musterflächen“ aus verschiedenen Natursteinmaterialien hergestellt oder mit verschiedenen Natursteinmaterialien verblendet sein. Die Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante des an-grenzenden Weges, haben.

1.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2862/4 sind in gleichmäßigem Abstand 11 großkronige Bäume gemäß Anlage 1 zu pflanzen. Die Bäume sind durch heimische Sträucher gemäß Anlage 2 dicht zu unterpflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2862/4 sowie am östlichen Rand von Ebene 2 ist in dem im Plan so festgesetzten Flächen ein Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.

2 HINWEISE

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder sonstige wichtige Informationen zur Bauleitplanung bzw. zur nachfolgenden Realisierung des Baugebiets liefern, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen abgedruckt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden folgende Hinweise übernommen:

Altlasten

Sollten im Rahmen der Abgrabungen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren.

Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (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 soweit 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 wir unsere 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Aus denkmalrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass sich das Planungsgebiet innerhalb des Strecken- und Flächendenkmals „Westbefestigung“ (Westwall und Luftverteidigungszone West) befindet.

Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

Schutz des Waldes

Nach §§ 15 und 24 LWaldG ist der Wald unter anderem vor Bränden zu schützen. Auf dieser Grundlage ist bei allen Feuer- und Grillstätten, die sich in einer Entfernung von weniger als 100 Meter zum Wald befinden, die Installation von Schutzvorrichtungen, die eine Gefährdung des Waldes, insbesondere durch Funkenflug, zuverlässig ausschließen, zur Auflage machen. Zum Wald zählt hierbei schon der Beginn des Waldrandes.

Schutz von Versorgungseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.