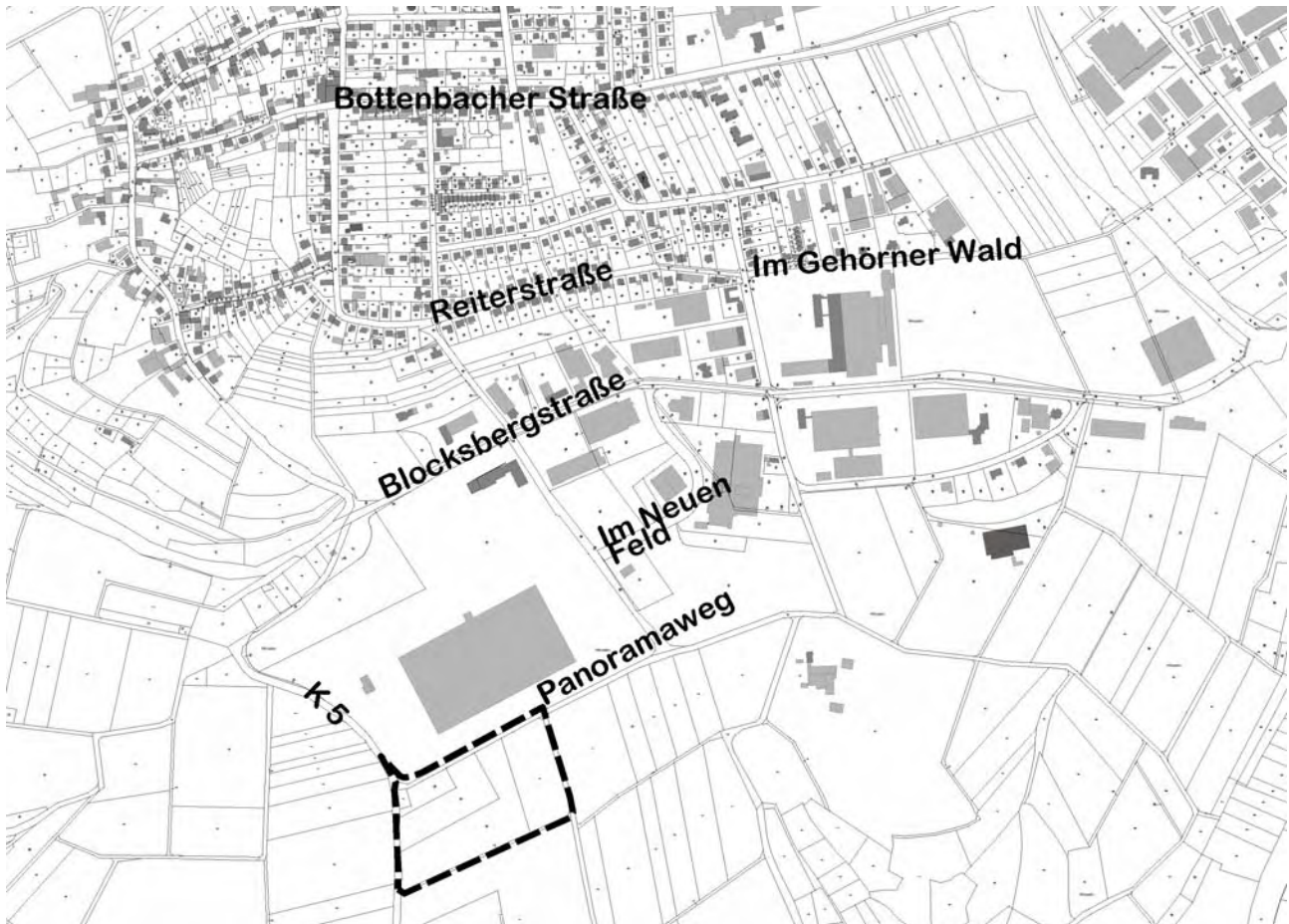




Bebauungsplan WZ 124

„Sondergebiet Energiepark Winzeln“



Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

STAND: 04. September 2014

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Sondergebiete

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) werden für das Plangebiet folgende Nutzungen festgesetzt:

SO 1 und SO 2 = Sondergebiet Energiepark (Gewinnung von Energie aus Biomasse) gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse und nachwachsenden Rohstoffen. Darunter fallen Anlagen zur Gewinnung von Wärme, Kälte, Strom, Treibstoff und Spalt- und Fermentationsprodukte mit den zugehörigen Verwaltungs- und Laborgebäuden, Wiegeeinrichtungen und Lagerplätzen, deren Geräusche das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von

- maximal 70 dB(A) tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und
- maximal 56 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

pro m² Betriebsgrundstück nicht überschreiten und die gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Für die Berechnung ist die „DIN 45691: Geräuschkontingentierung“ heranzuziehen.

Abweichend von Abschnitt 5 DIN 45691: 2006/12 erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. So wie Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie aus Sonne, Wind und Wasser.

Nicht zulässig sind:

Tankstellen sofern nicht betriebszugehörig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1. Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) werden als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

2. Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt. Für Bürogebäude kann die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise auf IV erhöht werden.

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse ist auf Maschinenhallen mit ihren Arbeitsbühnen und die verschiedenen Arbeitsebenen nicht anzuwenden.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

• Bezugspunkt

Die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenlage des mittleren Meeresspiegels als direkte Höhe über NN in m ü. NN.

• Gesamthöhe

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen bemisst sich aus dem senkrechten Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage des Scheitelpunkts der baulichen Anlage (höchste Stelle).

Höhere bauliche Anlagen sind allgemein zulässig, sofern die Überschreitung der Gebäude- bzw. Anlagenhöhe auf höchstens 20 % der Grundfläche beschränkt bleibt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Plan ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

Zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Schelerweg/K 5 sind weitere Zufahrten nicht zulässig.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung private Grünflächen festgesetzt.
Ihre nähere Zweckbestimmung ergibt sich aus den überlagerten grünordnerischen Festsetzungen.

6 Grünordnerische Festsetzungen

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

- **Gestaltung der Stellplätze, Hof- und Betriebsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen**
Stellplätze, Zuwegungen/Zufahrten sowie Hof-, Lager- und Betriebsflächen, die nicht für die Lagerung oder den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen vorgesehen sind, sind in Wasser durchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) auszuführen.

2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- **Randliche Eingrünung des Plangebietes**
In dem 15,00 m breiten Pflanzstreifen ist eine mehrreihige, höhengestufte, dichte Baum- und Strauchhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 100,00 m² Fläche sind mindestens 3 Laubbäume und 20 Sträucher zu pflanzen.
- **Begrünung der Stellplätze**
Die Kfz-Stellplätze auf dem Betriebsgelände sind zu begrünen. Hierzu ist je 6 Stellplätze ein geeigneter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen eine Mindestgröße von 5 m² haben. Sie können auch überfahrbar ausgeführt werden.

3. Zeitliche Durchführung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Bezugsfähigkeit der baulichen Anlagen folgt. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets durchzuführen.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf externen Flächen. Der Ausgleich wird im Rahmen der Renaturierung Felsalbe durchgeführt.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

1. Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1)

• Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeträger an der Stätte der Leistung dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Ansichtsfläche von 3,00 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind mit ihrer Oberkante mindestens 0,50 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Pro Ansichtsfläche eines Gebäudes wird die Höchstgrenze der zulässigen Werbeanlagen bezogen auf die jeweilige Größe der Ansichtsfläche wie folgt begrenzt:

- bis zu 200,00 m² Ansichtsfläche maximal 4,00 m² Werbefläche,
- ab 200,00 m² Ansichtsfläche bis zu maximal 2% Werbefläche der jeweiligen Ansichtsfläche.

Von den Werbeanlagen dürfen keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Verkehrs der angrenzenden K 5 ausgehen. Für Werbeanlagen mit einer geringeren Entfernung als 30,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 5 ist daher eine Genehmigung des zuständigen Trägers der Straßenbaulast einzuholen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Pro Grundstück sind bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20,00 m² zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

Lagerflächen sind einzugrünen.

4. Müllbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

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.

4. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.
2. **Archäologische Hinweise**
Das Gebiet war Teil der Befestigungsanlagen des Westwalls. Ein Westwallbunker befand sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, Plan-Nr. 1154. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Reste weiterer Anlagen noch vorhanden sind oder freigelegt werden.
 - a. Bei der Vergabe der Vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
 - b. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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.
 - c. Es besteht eine Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 - d. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
 - e. **Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (Mutterbodenabtrag) gilt.**
 - f. Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
5. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
6. Die Verkehrssicherheit darf nicht gefährdet werden (z.B. Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung).
7. Auf die Beachtung der ‚Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr‘ wird hingewiesen.
8. Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Vorhabenträger ein Nachweis darüber zu erbringen, dass die Bereitstellung von Löschmitteln intern gesichert ist. Dabei ist auf die der Nutzung entsprechenden Anforderung der Anlagen einzugehen.

9. Auf die ‚Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS)‘ wird hingewiesen.
10. Auf die Berücksichtigung der Schutzabstände des ‚Abstandserlasses‘ des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 wird hingewiesen.
11. Das gesamte Oberflächenwasser wird über offene Gräben einem Regenwasserspeicherbecken zugeführt und als Prozesswasser in der Anlage verwendet. Eine Ableitung oder Rückhaltung außerhalb des Gebietes ist nicht erforderlich.
12. Der Standplatz für die erforderlichen Abfallentsorgungseinrichtungen muss über eine geeignete Größe verfügen. Es müssen Behälter für vier Abfallfraktionen (Restmüll, Biomüll, Papier und Verkaufsverpackungen „Gelbe Säcke“) vorgehalten werden. Je nach Abfallaufkommen sind hier verschiedene Lösungen denkbar: Standplatz für Mülltonnen (MGB bis zu 240 l) und „Gelbe Säcke“. Ferner ist zu berücksichtigen, dass am Leerungstag die Abfallbehälter an der nächsten mit einem Müllfahrzeug anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden müssen. Dazu sind ebenfalls entsprechende Standplätze vorzusehen. Es muss gewährleistet sein, dass diese von den Müllwagen problemlos und ohne Verkehrsbehinderungen anfahren werden können.
13. Die Einspeisung von Biogas ist im Vorfeld mit der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs GmbH abzustimmen.

5. Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird beispielhaft für Pflanzungen empfohlen:

Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm)

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	-	Wilder Wein
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	-	Efeu
Vitis coignetiae	-	Scharlachwein
Wisteria sinensis	-	Glyzinie
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.09.2014 den vorliegenden Bebauungsplan WZ 124 „Sondergebiet Energiepark Winzeln“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:

Pirmasens, den 02.10.2014

gez. Dr. Bernhard Matheis
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.10.14 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den

gez. Dr. Bernhard Matheis
Oberbürgermeister