
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg



Bebauungsplan

„Im Mehlpfuhl Teil II – 3. Änderung “

Textliche Festsetzungen

Entwurf

September 2025

Gewerbepark Neudahn 3, 66994 Dahn
Telefon: 06391 / 911-0
Telefax: 06391 / 911-150

Marktstraße 1, 66907 Glan-Münchweiler
Telefon: 06383 / 7820
Telefax: 06383 / 579184

INHALTSVERZEICHNIS

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Mehlpfuhl II - 3. Änderung“	1
A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1 Art der baulichen Nutzung	1
2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1 Als Bezugshöhe 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage wird die nach Festsetzung Nr. 10 festgelegte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.....	2
3 Bauweise.....	3
4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	3
5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3
6 Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
7 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen	7
8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	7
9 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe entstehen.....	7
10 Höhenlage	7
11 Nachrichtliche Übernahme	8
B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
1 äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
2 Einfriedungen	8
3 Werbeanlagen	8
4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	8

C)	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	9
1	Nutzungseinschränkungen, Duldungs- und Handlungs-pflichten aufgrund der Lage im wasserschutzgebiet.....	9
2	Brandschutz	11
3	Schutz im Oberbodens gemäß DIN 18915	12
4	Boden und Baugrund.....	12
5	Denkmalschutz – Archäologische Denkmalpflege	12
6	Stromversorgung des plangebiets / Energieversorgungsleitungen	12
7	Beschränkung der Beleuchtung.....	13
8	Verlegung einer Informationstafel	13
9	Bergbau / Altbergbau:.....	13
10	Radon.....	13
11	Starkregen.....	14
D)	Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz	14

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Mehlpfuhl II - 3. Änderung“

Die textlichen Festsetzungen sind eine Ergänzung der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg. Folgendes wird festgesetzt:

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO und § 31 BauGB)

GE= Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1 Zulässig sind:

- Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht durch die in Nr. 1.2 und 1.3 getroffenen Regelungen weitergehend in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden und sofern sie hinsichtlich ihrer Emissionen den Bestimmungen des Erlasses über Abstände zwischen den Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 entsprechen (Abstandserlass) und soweit sie jeweils nicht nach Nr. 1.3 weitergehend in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden. Maßgebend ist das tatsächliche Emissionsverhalten des Betriebes und nicht die allgemeine Einstufung nach der Betriebsart,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Sonstige Gewerbebetriebe, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen nicht zu erwarten 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 und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauGB wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Nutzungen, und Anlagen, die den Vorschriften der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zum Wasserschutzgebiet der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal, widersprechen.
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus den Branchengruppen:
 - o Nahrungsmittel/Getränke,
 - o Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
 - o Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
 - o Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
 - o Kunst/Antiquitäten,
 - o Baby-/Kinderartikel,
 - o Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
 - o Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
 - o Foto/Optik,
 - o Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
 - o Musikalienhandel,
 - o Uhren/Schmuck,
 - o Spielwaren/Sportartikel.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Als Bezugshöhe 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage wird die nach Festsetzung Nr. 10 festgelegte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird bestimmt als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Daches (bei Flachdächern inkl. Attika und Aufbauten). **Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15 m.** Technische Aufbauten, Abgas- und Abluftanlagen und Sonderbauteile wie Masten oder dergleichen unterliegen nicht den vorstehenden Höhenbeschränkungen.

3 Bauweise

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

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.2. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

6 Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

6.1 die Artenliste des Fachbeitrages Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kap. D gesondert abgedruckt.

6.2 Begründung der Grundstücke:

6.2.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen, darunter insbesondere die Böschungsflächen der Abgrabungen und Aufschüttungen, sind unversiegelt zu

belassen und zu begrünen. Im Bereich der Böschungen sind geeignete Vorkehrungen zum Aufbau und zur Sicherung einer belebten Bodenzone gegen Erosion zu treffen (naturnahe Verbaumaßnahmen, ggf. Anspritzbegrünung). Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind nur Maßnahmen und Mittel zulässig, die eine Gefährdung des Grundwassers sicher ausschließen (siehe § 4 Abs. 4 Rechtsverordnung Wasserschutzgebiet zu Gunsten des Wasserzweckverbands Ohmbachtal). Abweichungen und Lücken in der Überdeckung sind zulässig, soweit dies im Einzelfall mit den Anforderungen des Grundwasserschutzes vereinbar ist, oder sogar durch dadurch bedingte Maßnahmen und Vorkehrungen nötig ist (insbesondere Steinschüttungen/Rigolen in Bereichen mit Hangschichtwasser).

6.2.2 Je angefangene 8 Stell- bzw. Parkplätze ist in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu ihnen mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum gemäß beiliegender Pfalzliste 1 A in mindestens 3xv Qualität und einem Stammumfang von 14 – 16 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Sicherung ausreichender Wurzelbäume und Wuchsbedingungen sind unbefestigte Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 4 m² anzulegen, dauerhaft zu begrünen und erforderlichenfalls gegen Überfahren zu schützen. Soweit dies nicht möglich ist, sind im Einzelfall an Stelle der begrünten Flächen geeignete andere Schutzmaßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung wie Baumscheiben mit Rosten, Lochscheiben etc. vorzusehen.

6.3

Anlage von Pflanzstreifen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die betreffenden Flächen sind unversiegelt zu belassen und durch die Pflanzung von Gruppen aus Bäumen und Sträuchern zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzung ist in einer Dichte von im Mittel mindestens einer Pflanze je 1,5x1,0 und in 3xv Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm (Bäume) bzw. mindestens 2xv Qualität (Sträucher) vorzunehmen. Arten gemäß Pflanzliste 1 A und B.

6.4

Öffentliche Grünflächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

6.4.1

Die öffentlichen Grünflächen sind unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

6.4.2

Im Bereich der Böschungen sind geeignete Vorkehrungen zum Aufbau und zur Sicherung einer belebten Bodenzone gegen Erosion zu treffen (naturnahe Verbaumaßnahmen, ggf. Anspritzbegrünung). Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind nur Maßnahmen und Mittel zulässig, die eine Gefährdung des Grundwassers sicher ausschließen (siehe § 4 Abs. 4 Rechtsverordnung Wasserschutzgebiet zu Gunsten des Wasserzweckverbandes Ohmbachtal). Abweichungen und Lücken in der Überdeckung sind zulässig, soweit dies im Einzelfall mit den Anforderungen des Grundwasserschutzes vereinbar, oder sogar durch dadurch bestimmte Maßnahmen und Vorkehrungen bedingt ist (insbesondere Steinschüttungen / Rigolen in Bereichen mit Hangschichtwasser). **An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs** ist die auf der öffentlichen Grünfläche entstehende Böschung durch Ansaat einer Rasenmischung (RSM 7.1.2.) zu begrünen. Gleiches gilt für die unterhalb des westlich hieran angrenzenden Baufeldes entstehende Böschung.

6.4.3

Zur Entwicklung einer straßenseitigen Gehölzpflanzung sind an den im Plan vorgesehenen Stellen großkronige, hochstämmige Bäume gemäß beiliegender Pflanzliste 1 A in mindestens 3xv Qualität und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm neu zu pflanzen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus sind in den Lücken lockere Strauchgruppen in einer Dichte von im Mittel mindestens einer Pflanze je 1,5 x 1,0 m sowie mindestens 2xv Qualität zu pflanzen (Pflanzliste 1 B).

6.4.4

In Abstimmung mit Leitungen, notwendigen Zufahrten etc. kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 5 m, in Ausnahmen bis zu 10 m, abgewichen werden, soweit die Gesamtzahl gewährleistet bleibt. Zur Sicherung ausreichender Wurzelräume und Wuchsbedingungen und zum Schutz vor Beschädigungen und Bodenverdichtung sind im Einzelfall an Stelle der begrüneten Flächen geeignetere andere Schutzmaßnahmen wie Baumscheiben mit Rosten, Lochscheiben etc. vorzusehen.

6.4.5

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Stützmauern entlang der südlich verlaufenden Erschließungsstraße nicht zulässig.

6.5

Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a BauGB):

6.5.1

Die Räumung des gesamten Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen sind auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) September bis Februar beschränkt.

6.5.2

Die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Fläche ist durch (ggf.) vorherige Bodenvorbereitung und Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern in extensives Grünland umzuwandeln. Die Bewirtschaftung ist zukünftig entsprechend den Richtlinien des „PAULa“-Programmes des Landes durchzuführen. Bei der Einsaat ist zu gewährleisten, dass nur Saatmischungen verwendet werden, die keinen oder nur einen sehr geringen Leguminosenanteil (Klee, Luzerne etc.) aufweisen sowie einen Anteil an Wildkräutern haben (z. B. RSM für Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM für Biotopentwicklungsflächen oder auch Regionale Saatgutmischungen für extensives Grünland mittlerer Standorte).

6.5.3

Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Flächen sind ihrer Vornutzung entsprechend einzusäen (Acker) oder zunächst zu extensivieren (Intensivgrünland). Anschließend sind ca. 3-5 m breite extensive Säume bzw. Brachestreifen zu entwickeln, die durch eine abschnittsweise einschürige (Mulch-)Mahd im Turnus von 2 Jahren zu pflegen sind.

6.5.4

Auf den in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten, wegbegleitenden Böschungsflächen Richtung Sportplatz Schmittweiler sind lockere Gebüschgruppen in einer Dichte von im Mittel mindestens einer Pflanze je 1,5 x 1,0 m sowie mindestens 2xv Qualität zu pflanzen (Pflanzliste 1 B). Im Mittel alle 10 – 15 Jahr ist eine Pflegeschnitt durchzuführen (teilweises „auf den Stock setzen“ der Gehölze).

6.5.5

Auf den in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Wiesenflächen ist die Pflege zu extensivieren und entsprechend den Richtlinien des „PAULa“ – Programms des Landes durchzuführen (siehe M 1).

7 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1.

Eine Gefährdung des Trinkwassers durch im Brandfall entstehende Löschwasserabflüsse ist durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem Baugrundstück auszuschließen.

7.2.

Zur Eindeckung von Dächern sind keine Materialien zulässig, bei denen eine Korrosion mit Auswaschung von Metallspuren oder Salzen erfolgen kann.

8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zu dulden.

9 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe entstehen

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

Die innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten bzw. vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß der zulässigen Grundfläche bzw. versiegelbaren Fläche den Eingriffen durch Gebäude, Versiegelung und Terrassierung auf den privaten Baugrundstücken zu 84 % und der öffentlichen Erschließung (Straßen, Wege) zu 16 % jeweils als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

10 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenlage der Geländeoberfläche der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag (Höhe ü. NHN). Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage sind im Rahmen des zur Herstellung des entwässerungstechnisch erforderlichen Grundstücksgefälles zulässig.

11 Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal. Grundsätzlich sind ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu beachten. Die Rechtsverordnung ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).

1 äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Grelle oder stark reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen im Gewerbegebiet sind nur in Form von Draht- und Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m (massive Sockel bis zu max. 0,50 m Höhe) oder in Form von Hecken zulässig. Massive Einfriedungen zum Schutz vor Überfahren durch Pkw oder Lkw sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf Flachdächern errichtet werden.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder soweit betriebliche Belange

einer Begründung nicht entgegenstehen, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

C) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1 Nutzungseinschränkungen, Duldungs- und Handlungs-pflichten aufgrund der Lage im wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal. Ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen sind grundsätzlich die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu beachten. Die Rechtsverbindung ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen zählen hierzu insbesondere folgende Maßgaben:

- Sämtliche geplanten Eingriffe in den Untergrund und Auffüllungen bedürfen generell der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, als zuständiger oberer Wasserbehörde. Über die für die Genehmigung der jeweiligen Eingriffe zuständige Behörde sind prüffähige Unterlagen der Struktur – und Genehmigungsdirektion Süd zur fachtechnischen Prüfung und Herstellung des Einvernehmens in Bezug auf die Vorschriften der Rechtsverordnung vorzulegen.
- Sämtliche geplanten Bauvorhaben bedürfen generell der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, als zuständiger oberer Wasserbehörde. Bauanträge sind über die zuständige Baubehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur fachtechnischen Prüfung und Herstellung des Einvernehmens in Bezug auf die Vorschriften der Rechtsverordnung vorzulegen.
- Die Gemeinde Schönenberg-Kübelberg erklärt ergänzend, dass das Freistellungsverfahren nach § 76 LBauO innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes keine Anwendung findet. Die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone III bedarf der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde oder einer diese Genehmigung ersetzenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.
- Die Baugenehmigung bedarf gemäß Rechtsverordnung des Einvernehmens der oberen Wasserbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass damit gerechnet werden muss, dass die Genehmigung mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen wird.
- Bei Baumaßnahmen sind die von der zuständigen Wasserbehörde vorgegebenen Überwachungskonzepte einzuhalten. Wasserwirtschaftlich relevante Gegebenheiten

während der Bauphase – insbesondere Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen oder Brandfälle mit Löschwasseranfall – sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel oder der nächsten Polizeibehörde zu melden.

- Gewerbliche Betriebe, bei denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen prägend ist, sind nicht zulässig.
- Die Lagerung radioaktiver und wassergefährdender Stoffe ist nicht zulässig.
- Betriebstankstellen sind nicht zulässig.
- Baustoffe für Gebäude sind so zu wählen, dass sie zu keiner Verunreinigung des Niederschlagswassers führen. Es dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes nachweislich keine Boden- oder Grundwasserverunreinigung ausgeht.
- Bei späteren Unterhaltungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten, ist die Lage im Wasserschutzgebiet entsprechend zu berücksichtigen. Eine Grundwassergefährdung ist durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen.
- Bei der Herstellung sämtlicher öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an den Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) zu beachten.
- Eine Abwasserbehandlung, Abwassererregung sowie Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist nicht zulässig.
- Die Niederbringung von Erdwärmesonden sowie die Verlegung von Erdreichkollektoren sind aufgrund des örtlich besonderen Gefährdungspotenzials nicht zulässig.
- Erdarbeiten sind so zügig wie möglich durchzuführen. Bodeneingriffe sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Aushubbereiche sind so schnell wie möglich wieder zu verfüllen.
- Ortsfremde Bodenmassen dürfen im Wasserschutzgebiet nur eingebaut werden, wenn die Unbedenklichkeit gemäß den technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ gegenüber der Kreisverwaltung Kusel nachgewiesen wird und biologische und chemische Beeinträchtigungen des Untergrundes hierdurch ausgeschlossen werden können. Für die Verfüllung darf ausschließlich Erdaushub verwendet werden und kein Bauschutt (auch kein aufbereiteter Bauschutt). Bauabfälle dürfen nicht im Wasserschutzgebiet verbleiben. Durch Baumaßnahmen verursachte Verletzungen der Grasnarbe im Randbereich des Bauvorhabens sind durch sofortige Wiederbegrünung zu beheben.

Auf die rechtlich zulässige Möglichkeit, im besonderen Einzelfall auf Antrag eine Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zu erwirken, wird hingewiesen.

2 Brandschutz

Als Beurteilungsgrundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. heranzuziehen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets kann als sichergestellt angesehen werden, wenn für die Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung die für Gewerbegebiete vorgeschriebene Mindestwassermenge von 96 qbm/h (1600 l/min) über eine Löschzeit von 2 Stunden der Feuerwehr zur Verfügung steht. (Gesamtwassermenge 192 qbm).

Dazu müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Unterflurhydranten nach DIN 3221 (Nennweite DN 80) oder Überflurhydranten nach DIN 3222 (mit Fallmantel) mit Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vorhanden sein. Die Abstände der Hydranten untereinander sollten nicht mehr als 100 m betragen.

Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Kusel wird im Baugenehmigungsverfahren, unabhängig von der genannten Grundversorgung eine objektbezogene Prüfung des Löschwasserbedarfs für die Betriebsgebäude nach Abschnitt 5.1 der „Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau“ (Fassung März 2000) des Landes Rheinland-Pfalz durchführen. Hierbei wird von folgendem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden in Abhängigkeit des größten Brandabschnitts ausgegangen:

- Mindestens 96 qbm/h (1600l/min) bei Brandabschnitten bis zu 2500 qm (entspricht der Grundversorgung) und
- Mindestens 192 qbm/h (3200 l/min) bei Brandabschnittsflächen von mehr als 4000 qm.

Zwischenwerte der Brandabschnittsflächen zwischen 2500 und 4000 qm werden linear interpoliert.

Sofern ein Gewerbebetrieb eine über die Grundversorgungspflicht der Gemeinde hinausgehende, objektbezogene größere Löschwassermenge benötigt, kann der Bauherr diese auf dem Betriebsgrundstück z. B. durch folgende Einrichtungen vorhalten:

- Löschwasserteich gem. DIN 142010
- Unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230.

3 Schutz im Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt von Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten.

4 Boden und Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

5 Denkmalschutz – Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008, GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

6 Stromversorgung des plangebiets / Energieversorgungsleitungen

Die das Plangebiet derzeit noch querende 20 -KV – Freileitung wurde bereits stillgelegt und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger abgebaut.

7 Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung des Gewerbegebietes ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt insbesondere für eine nächtliche Anstrahlung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu Werbezwecken. Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung mit Insekten schonender Bauweise herzustellen und diese mit einem nicht anlockenden Lichtspektrum auszuwählen (z. B. Natriumdampflampen).

8 Verlegung einer Informationstafel

Die zum Wanderweg „Ritter Gerin Weg“ gehörige Informationstafel wird an eine geeignete Stelle in der näheren Umgebung versetzt. Die neu entstehende Sportplatzzufahrt im Nordwesten des Geltungsbereiches bietet sich hierfür an.

9 Bergbau / Altbergbau:

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldes „Glangrube“. Es liegen jedoch keine Unterlagen vor, dass in diesem Bereich Bergbau betrieben wurde.

10 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Uran ist, wenn auch nur in geringer Konzentration, überall in der Erdkruste vorhanden, weshalb auch Radon als dessen Folgeprodukt dort überall entsteht. Das gasförmige Radon gelangt mit der Bodenluft über Klüfte und den Porenraum im Gestein und Boden in Gebäude. Ist das Radon erst im Gebäude, lagern sich die ebenfalls radioaktiven metallischen Zerfallsprodukte an feinste Staubpartikel in der Raumluft an und können lange Zeit in der Luft schweben und eingeatmet werden.

Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Beim Atmen werden die luftgetragenen Schwebstoffe mit den anhaftenden Radon-Folgeprodukten hauptsächlich in den Bronchien der Lunge abgelagert. Die radioaktiven Radon-Folgeprodukte zerfallen dort in der direkten Nähe der Zellen und schädigen dadurch das empfindliche Lungengewebe. Sind Menschen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, können daraus erhöhte Risiken einer Erkrankung an Lungenkrebs resultieren. (Internetauftritt Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://lfu.rlp.de/>).

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf ein, laut Radonprognosekarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial von 20,7 kBq/cbm und auf eine Radonkonzentration von 21,0 kBq/cbm in der Bodenluft hingewiesen (Stand September 2025).

Das Landesamt für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz, Radon@lfu.rlp.de).

Es wird darauf hingewiesen und empfohlen, projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes durchführen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, um den Eintritt von Radon ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht außerdem die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

11 Starkregen

Für dem Straßenkörper zugewandten Gebäudeöffnungen, die niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen, sind Schutzmaßnahmen (Dambalken, Sandsäcke, Geländemodellierung, etc.) gegen zufließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall zu empfehlen.

D) Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

1. Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke, Öffentliche Grünflächen

Pflanzliste 1 A: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzliste 1 B: Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten.

2. Informativ: Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Pflanzliste 2 A: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 2 B: Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3 (Wild-)Obstbäume

Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel- bzw. Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Wildbirne

Pflanzliste 4: Bäume (Sportplatz)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme

Aufstellungsvermerk

Bearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Gewerbepark „Neudahn 3“
66994 Dahn

Dahn, im September 2025
Projektbearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH

Dipl.-Ing. K. Leßmeister

Dipl.-Ing. (FH) M. Breitsch

Ausfertigungsvermerk

Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen. Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg

Schönenberg-Kübelberg, den
(Ort, Datum)

(Thomas Wolf)
Ortsbürgermeister