

-
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Betriebe untergliedert. Maßgebend dafür ist die in der Anlage aufgeführte Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.

Zulässig sind:

- In den Gebieten GE₁ und GE₂ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO und Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen keine Einschränkungen ergeben.
- Im Gewerbegebiet GE₁ die in der Anlage S. 1 angeführten Betriebe ohne ● Kennzeichnung aus der Abstandsklasse VII sowie solche mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad
Die in der Abstandsliste Klasse VII gesondert mit ● gekennzeichneten Betriebe sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie nachweisen, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung ausgehen.
- Im Gewerbegebiet GE₂ die in der Anlage S. 2 angeführten Betriebe der Abstandsklasse VI sowie die in der Anlage S. 1 angeführten Betriebe der Abstandsklasse VII sowie solche mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad.

1.3 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) und die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 1.4 Die Zahl der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Auf jedem Gewerbegrundstück ist nur ein Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen zulässig.

Mit dem Bau der Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau eines Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

A. 2 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 2.1 Die Traufhöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen Hinterkante Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei Betriebs-/Werkgebäuden/Hallen	max. 8,50 m
bei Büro- und Wohngebäuden	max. 8,50 m
Die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab Hinterkante Gehweg wird festgesetzt mit	max. 11,00 m
Höhe sonstiger baulicher Anlagen und technischer Aufbauten (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.)	max. 15,00 m

- 2.2 Die mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche folgender Anlagen überschritten werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Als höchstzulässige GRZ wird 0,9 festgesetzt.

A. 3 Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gelten die Grenzabstände wie bei der offenen Bauweise. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 3.2 Zusätzlich zu der Anordnung der Gebäude in offener Bauweise bzw. in besonderer Bauweise sind bei Gewerbebauten und mit Zustimmung des Nachbarn auch Gebäudestellungen in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung zulässig.

A. 4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPfG (Landespflanzengesetz) i.d.F. vom 14.06.1994), zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171) sowie § 8a Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 22.04.1993

- 4.1 Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens alle 10 m Pflanzstreifenlänge ist ein Baum 1. Ordnung oder alle 5 m ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Je 1,5 m² Fläche ist ein Strauch vorzusehen.
- 4.2 Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 4.3 Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu wählen.

A. 5 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 In den Plangebietsbereichen entlang der L 530 und entlang der Riedstraße werden Flächen festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Es sind Außenbauteile von Wohnräumen auf den der Straße direkt oder bis zu einem Winkel von 90 Grad zugewandten Seiten der Gebäude nach der Tabelle 8 und 9 in DIN 4109 vom Nov. 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm wie folgt zu dimensionieren.

Bereich	LPB	$R'_{w, res}$	$R'_{w, Wand}$	$R_{w, F}$	FSK
A) Gebäude mit Wohnräumen im Abstand von 10-25 m zur Mitte der „Riedstraße“	V	43	50	40	4
B) Gebäude mit Wohnräumen im Abstand von 25-40 m zur Mitte der „Riedstraße“	IV	38	45	35	3
C) Gebäude mit Wohnräumen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze an der L 530 bis 10 m südlich der festgesetzten Baugrenze (s. Planeintrag)	IV	38	45	35	3

Erläuterung:

- LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109
 $R'_{w, res}$ = erf. Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB bei einer Raumhöhe von 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m.
 $R'_{w, Wand}$ = erf. bewertetes Schalldämm-Maß der Wand in dB
 $R'_{w, f}$ = erf. bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster in dB bei Fensterflächenanteil $\leq 40\%$
 FSK = erf. Fensterschallschutzklasse nach VDI 2719 bei Fensterflächenanteil $\leq 40\%$

Bei Abweichungen von den genannten Raumgrößen und Fensterflächenanteilen sind die Schalldämm-Maße der Bauteile sowie Schallschutzklassen der Fenster unter Berücksichtigung dieser Abweichungen zu ermitteln. Das schalltechnische Gutachten Nr. 32421 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.02.2002 ist hierfür zugrunde zu legen.

Bei Gebäuden mit Büroräumen und ähnlich schützenswerten Räumen sind die schalltechnischen Anforderungen um 5 dB zu reduzieren, im Übrigen gelten für Wohnräume die o.g. Festsetzungen entsprechend.

In diesem Zusammenhang wird auf Ziff. C 15 verwiesen.

- 5.2 Bei den o.g. Gebäuden sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Dabei sind die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern und den Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Rollladenkästen.
- 5.3 Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO**B. 6 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****Dachform und Dachneigung**

Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach, Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) 0° - 36°

Wohn- und Bürogebäude: wie gewerblich genutzte Gebäude 0° - 36°

Zurückgesetzte Wandteile im Dachbereich (z.B. Staffelgeschosse) müssen innerhalb der vorgeschriebenen Dachneigung liegen.

B. 7 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen ab OK Gehweg, zulässig.

7.2 Zulässig sind Einfriedungen aus Grünpflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht sowie Einfriedungen aus Metall und Holz, straßenseitig lediglich als offene Einfriedungen.

B. 8 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

B. 9 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1. Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. ein 5,0 m breiter Streifen entlang der Straße, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Bei der Anlage von Stellplätzen ist die Überdeckungsfläche hochwüchsiger Bäume mit in die Grünflächen einzurechnen.

Bauliche Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

9.2. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind einzugrünen. Dabei ist je angefangene 200 m² unbebauter Fläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE
- C.10 Die Anlage S. 1-2 „Abstandsliste“, Abstandsklassen VI und VII ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- C. 11 Anfallendes Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.
Soweit erforderlich, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
Insbesondere wird auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung –TrinkwV 2001 hingewiesen. Sollte das gesammelte Regenwasser im Haushalt zum Einsatz als Brauchwasser kommen so sind die dazu erforderlichen Anlagen anzeigepflichtig.
- C. 12 Im gesamten Plangebiet muss mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden
- C. 13 Die Befestigung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, mit Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke.
- C. 14 Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C. 15 Ausgehend von der Landesstraße (L 530) und Riedstraße ist zeitweilig mit Lärmimmissionen zu rechnen. Auf Textziff. A 5 und auf das „Schalltechnisches Gutachten“, Gutachten Nr. 32421 G vom 27.02.2002, erstellt durch Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 67061 Ludwigshafen/Rhein, wird verwiesen.
- C. 16 Bei bestehenden Gebäuden können die in Textziff. A 5.1 – A 5.3 angegebenen Maßnahmen zum Lärmschutz im Nachhinein nicht eingefordert werden. Die Maßnahmen sind jedoch bei künftigen Umbauten oder Neubauten vorzugeben.

Dannstadt-Schauernheim, den 19.03.2002


Ortsbürgermeister



GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM / PFALZ

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER UNTEREN WEIDE“-ÄNDERUNG VII

Stand: 06.09.2001

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - ANLAGE gem. Textziff. C. 9

(Textauszüge aus der Abstandsliste von Rheinland-Pfalz, Stand Febr. 1992 -
sowie unter Bezug auf das BImSchG - 4. BImSchV)

ZULÄSSIGE GEWERBLICHE ANLAGEN gem. Textziffer A 1.2

GE 1 - nachfolgende Seite 1 mit lfd. Nr. 179 - 196 (Abstandsklasse VII)

(Betriebsart mit ● gekennzeichnet nur ausnahmsweise zulässig)

GE 2 - nachfolgende Seite 2 mit lfd. Nr. 164, 168, 171, 173 und 177 (aus Abstandsklasse VI) sowie S. 1
Nr. 179 - 196 (Abstandsklasse VII)

Zulässige Anlagen in Gebiet GE 1 gem. Textziff. A 1.2. sowie Betriebe mit geringem Emissionsrad

Betriebsart mit ● nur ausnahmsweise zulässig

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	●179	2.6(2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen
		●180	7.4(2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		●182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		●183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		●187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		●191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		●196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Zulässige Anlagen in Gebiet GE 2 gem. Textziff. A 1.2. sowie Betriebe mit geringem Emissionsrad

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen *
		168	-	Pressereien oder Stanzereien *
		171	-	Zimmereien *
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost *
		177	-	Autobusunternehmen, auch d. öffentlichen Personennahverkehrs *

Anmerkung: Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.