

GEMEINDE DANNSTADT - SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „DANNSTADT-OST“ – ERWEITERUNG 2

SATZUNGSFASSUNG STAND: 29.06.2006 / 26.01.2009

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137); neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818 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 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
-

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

A 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete (GE1 bis GE7) gem. § 8 BauNVO und ein Sondergebiet Pferdehaltung/Pferdesport gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gem. den nachfolgenden Festsetzungen eingeschränkt.

A 1.1 **Gewerbegebiete GE1 bis GE7**

Für die im Gewerbegebiet (GE1 bis GE7) zulässigen Nutzungen maßgebend ist die in der Anlage aufgeführte Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.

A 1.1.1 **Zulässige Nutzungen**

Zulässig sind sofern sie den in Ziffer A 1.1.4 festgesetzten maximal zulässigen immisionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Im Gewerbegebiet GE4

- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse VII:**
lfd.Nr. 180 -196

* Hinweis zum BauGB: Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt. Verweise auf Paragraphen des BauGB in der Planzeichnung, in den Textfestsetzungen, den Verfahrensvermerken und der Begründung beziehen sich somit auf die bis zum 19.07.2004 geltenden Fassung des BauGB.



- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse VI:**
lfd.Nr. 149-156; 158-168, 170-174,176-178
- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse V:**
lfd.-Nr. 83, 93, 98-101, 115, 133, 140, 142, 143, 147 und 148

Im Gewerbegebiet GE1-3

- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse VII:**
lfd.Nr. 180 -196
- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse VI:**
lfd.Nr. 164, 168, 171, 173 und 177
- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse V:**
lfd.-Nr. 83, 93, 98-101, 115, 133, 140, 142, 143, 147 und 148

Im Gewerbegebiet GE5-7

- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse VI:**
lfd.Nr. 164, 168, 171, 173 und 177
- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse V:**
lfd.-Nr. 83, 93, 98-101, 115, 133, 140, 142, 143, 147 und 148

Im gesamten Gewerbegebiet sind zulässig:

- **Sonstige Gewerbebetriebe mit gleichem oder geringerem Emissionsgrad als die in GE1 – GE7 jeweils zulässigen Betriebe soweit sie nicht gem. Textziffer A 1.1.3 ausgeschlossen werden.**
- **Die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1-4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen soweit sie nicht gem. Textziffer A 1.1.3 ausgeschlossen werden.**

A 1.1.2 Ausnahmesweise zulässige Nutzungen

A 1.1.2.1 Ausnahmsweise können im GE1 bis GE7 jeweils Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse des Betriebsartenverzeichnisses oder Anlagen der Abstandsklassen I-VII, die nicht ausdrücklich als zulässig festgesetzt wurden, zugelassen werden, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen der geplanten Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und sie nicht gem. Textziffer A 1.1.3 ausgeschlossen werden.

Reicht der im Abstandserlass Rheinland-Pfalz vorgegebene Abstand nicht aus, so kann unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z.B. Emissionskataster) durch ein Einzelgutachten – unbeschadet des späteren immissionsschutz- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – geprüft werden, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Anwohner der benachbarten Wohngebiete bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden.

A 1.1.2.2 Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen

Die Zahl der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird im GE1 bis GE7 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 wie folgt beschränkt:

Je Grundstück bis 2.000 m² Größe kann max. 1 Wohngebäude mit max. 1 Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grundstücken über 2.000 m² kann max. 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

A 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig im Gewerbegebiet GE1 bis GE7 sind gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen der Abstandsklassen I-VII, die in den jeweiligen Gewerbegebieten GE1 bis GE7 nicht ausdrücklich als zulässig festgesetzt wurden. Ausnahmsweise können diese Anlagen zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen der Ziffer A 1.1.2.1 erfüllen und wenn sie nicht nachstehend ausgeschlossen werden.
- Tankanlagen und Druckreinigungsbetriebe
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel, Schweinen und Großvieh
- Deponien für Haus- und Sondermüll
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
- Schrottplätze
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
- Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
- Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen (z.B. Läden für Nahrungs- und Genussmittel) und des periodischen Bedarfs (z.B. Kleidung) mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist im Gewerbegebiet GE1 bis GE7 die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten).

A 1.1.4 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgenden maximal zulässigen immissionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO):

GE1, GE4 und GE5:

Lw'' = 60 dB(A) / m² am Tag (6:00-22:00 Uhr)
Lw'' = 45 dB(A) / m² in der Nacht (22:00-6:00 Uhr)

GE2 und GE6:

Lw'' = 57 dB(A) / m² am Tag (6:00-22:00 Uhr)
Lw'' = 42 dB(A) / m² in der Nacht (22:00-6:00 Uhr)

GE3 und GE7:

Lw'' = 58 dB(A) / m² am Tag (6:00-22:00 Uhr)
Lw'' = 43 dB(A) / m² in der Nacht (22:00-6:00 Uhr)

Bei der Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten nach den Ausbreitungskriterien der DIN ISO 9613-2 (Ausgabe 1999/10, Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (DIN ISO 9613-2: 1996))¹ ist eine Quellenhöhe von 2m über jeweiligem Grundstücksniveau zu berücksichtigen. Die Aufpunkthöhe der Immissionsorte ist mit 5,6 m über jeweiligem Geländeniveau (Bezug: 1. Obergeschoss) zu wählen. Im Anschluss ist anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose nach DIN ISO 9613-2 zu ermitteln, ob durch die konkret geplanten Geräusche des Betriebes die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Kontingente eingehalten werden.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen der Betriebe und Anlagen unter Berücksichtigung der Immissionskontingente aller anderen Teilflächen in der Summe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet ist.

A 1.2 Sondergebiet für Pferdehaltung/Pferdesport

Im Sondergebiet für Pferdehaltung/Pferdesport sind zulässig:

- Anlagen zur Unterbringung von Pferden und deren Versorgung sowie die dafür erforderlichen Nebenanlagen
- eine Reithalle
- Koppeln
- Reitplatz
- 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 f. BauNVO)

A 2.1 Die Traufhöhe (Wandhöhe) der Gebäude, gemessen zwischen OK Fahrbahn, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen	max.	8,50 m
bei Büro- und Wohngebäuden	max.	8,50 m

¹ Die DIN-Norm ISO 9613-2 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Abteilung Bauen und Infrastruktur, einzusehen.

die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab OK Fahrbahn, wird festgesetzt mit	max. 11,00 m
Höhe sonstiger baulicher Anlagen und technischer Aufbauten (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.)	max. 15,00 m

A 2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

- Im Gewerbegebiet (GE1 bis GE7) mit 0,7.

A 2.3 Grundfläche

Im Sondergebiet Pferdehaltung / Pferdesport sind Haupt- und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt max. 2.000 m² zulässig.

Diese zulässige Grundfläche darf durch sonstige bauliche Anlagen mit Versiegelung (Höfe, Wege, Stellplätze, Lagerflächen) um bis zu 2.000 m², zusammen jedoch bis max. 1/3 der Grundstücksfläche überschritten werden. Diese maximale Versiegelung von bis zu 1/3 der Grundstücksfläche gilt bei Grundstücksteilungen auch für jedes dann entstehende Grundstück.

Auf den restlichen 2/3 der Grundstücksflächen sind ausschließlich Nutzungen ohne Bodenversiegelung (Gärten, Reitplätze, Koppeln) zulässig.

A 3 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken darf je angefangene 50 m Grundstücksbreite max. 8,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

A 4 Lärmschutz (Verkehrslärm) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

A 4.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und des festgesetzten Sondergebietes sind zum Schutz vor Immissionen durch Verkehrslärm die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend den in der Planzeichnung vermerkten Lärmpegelbereichen (V bis III, jeweils schwarze Umgrenzung gem. Legende) gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden.

Die Lärmpegelbereiche entsprechen der in der folgenden Übersicht genannten Anforderung an die Luftschalldämmung.

Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß von Fassaden und Dächern in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Nutzung			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils verschiedener Raumarten in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

Für Schlafräume ist bei schalldämmenden Fenstern zusätzlich eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen.

A 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (rote Umgrenzung gem. Legende) werden außerdem folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt: Die Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen an den Gebäudeseiten, die der in Pfeilrichtung angegebenen Lärmquelle bis zu 90° zugewandt sind, sind mit feststehender Verglasung (nicht öffnbare Fenster) auszuführen. Diese Räume sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen zu versehen.

A 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)

A 5.1 Verkehrsgrünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsgrünflächen sind als Wiesen-/ Rasenfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

A 5.2 Bestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A 5.2.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Entlang des Straßenraumes sind Baumpflanzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung in einem Abstand von max. 15 m vorzunehmen. Die Pflanzstandorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse (Einfahrten, Sichtwinkel etc.) in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Die Gesamtanzahl ist beizubehalten.

Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14-16 cm.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die Baumscheiben sind in einer Größe vom mindestens 4,0 m² auszubilden. Der Standort ist gem. technischer Anleitung FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (2004) dauerhaft zu sichern.



Es sind einheimische Arten wie Eiche, Ulme, Esche zu wählen. Alternativ sind auch andere geeignete Sorten möglich.

A 5.2.2 Baumpflanzungen im privaten Bereich

Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen in einem Abstand von max. 15 m vorzunehmen. Die Pflanzstandorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse verschoben werden. Die erforderlichen Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind zu beachten. Die Gesamtanzahl ist beizubehalten.

Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14-16 cm.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die Baumscheiben sind in einer Größe vom mindestens 4,0 m² auszubilden. Der Standort ist gem. technischer Anleitung FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (2004) dauerhaft zu sichern.

Es sind einheimische Arten wie Eiche, Ulme, Esche zu wählen. Alternativ sind auch andere geeignete Arten möglich.

A 5.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken

Im Sondergebiet Pferdehaltung/Pferdesport ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein mind. 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit Bäumen gem. Planzeichnung und Textziffer 5.2.2 zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen.

A 5.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A 5.3.1 Fläche M 1 in der Planzeichnung – Röhrichtbestände und Gräben

Die Röhricht- und Gehölzbestände entlang der Gräben sind zu erhalten und zu entwickeln.

A 5.3.2 Fläche M 2 in der Planzeichnung

Die Fläche ist von Ablagerungen zu befreien und dem natürlichen Geländeniveau anzugleichen. Die Fläche ist als Röhricht-/ Riedfläche zu entwickeln und in die Abflusswelle des tangierenden Gewässers einzubeziehen.

A 5.3.3 Flächen M 3 in der Planzeichnung

Auf den Flächen M 3 sind Mulden und Senken (mind. 0,7 m Tiefe) zum Zwecke des Rückstaus von Grund- und Oberflächenwasser innerhalb des Vorflutsystems auszubilden. Die Böschungsneigungen sind nicht steiler als 1 : 3 auszubilden. Vorbehaltlich der wasserrechtlichen Zulassung sind die tangierenden Fließgewässer in das Muldenprofil einzubeziehen. Soweit nicht dauerhaft überflutet, sind die Flächen als Wiese/Staudenflur auszubilden (Wieseneinsaat RSM 8.1 Variante 1). Hochstämmige Baumpflanzungen sind möglich. Die Flächen sind einmal/ Jahr zu mähen; das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.

A 5.3.4 Flächen M 4 in der Planzeichnung

Die Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. (Vegetationsauswahl richtet sich nach Textziff. A 5.4).

A 5.3.5 Fläche M 5 in der Planzeichnung

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Wäldchen ist zu erhalten; durch geeignete Pflegeheibe ist der Pappelanteil sukzessive zurückzuführen und durch standortgerechte Baumholzarten (Eiche/ Ulme/ Esche/ Erle) zu ersetzen.

A 5.3.6 Fläche M 6 in der Planzeichnung

Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind im Bereich der Fläche M 6 Baumpflanzungen in einem Abstand von max. 15 m vorzunehmen. Die Pflanzstandorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse verschoben werden. Die Gesamtanzahl ist beizubehalten.

Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14-16 cm.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheiben sind in einer Größe vom mindestens 4,0 m² auszubilden. Der Standort ist gem. technischer Anleitung FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (2004) dauerhaft zu sichern.

Es sind einheimische Arten wie Eiche, Ulme, Esche zu wählen. Alternativ sind auch andere geeignete Arten möglich.

Die Fläche ist als Wiese auszubilden (Wieseneinsaat RSM 8.1 Variante 1).

A 5.4 Vegetationsauswahl

Zur Auswahl für die Gehölzpflanzungen kommen einheimische Straucharten sowie Kleinbäume in Frage. Die Umsetzung der Pflanzungen ist auf der Grundlage eines Ausführungsplanes vorzunehmen.

Sträucher

Qualitäts- und Größenmerkmale: verpflanzte Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm

*) : Im Leitungstrassenbereich nur relativ kleinwüchsige bis mittelgroße Straucharten/ -sorten:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa*)	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus sanguinea*)	Hartriegel	Rosa canina*)	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa arvensis*)	Feldrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa gallica*)	Essigrose
Lonicera xylosteum*)	Heckenkirsche	Rubus fruticosus*)	Brombeere
Lonicera tatarica*)	Tatarische	Salix aurita*)	Öhrchenweide
	Heckenkirsche	Viburnum opulus*)	Wasserschneeball
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Viburnum lantana*)	Wolliger Schneeball

Bäume

Qualitäts- und Größenmerkmale:
Heister 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe: 150-175 cm
Hochstamm 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang: 10-12 cm

Qualitäts- und Größenmerkmale:
Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang: 14-16 cm

Acer campestre
Betula pendula
Juglans regia
Malus sylvestris
Pyrus communis
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Feldahorn
Birke
Walnuß
Wildapfel
Birne
Kirsche
Vogelbeere
Speierling

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Ulmus laevis

Spitzahorn
Bergahorn
Erle
Esche
Eiche
Baumweide
Linde
Feldulme
Flatterulme

Rasensaat RSM 8.1 Variante 1

A 5.5 Ausgleich an anderem Ort (§ 9 (1a) Satz 1 BauGB)

Auf der Grundstücksfläche Nr. 760/4 in der Gemarkung Schauernheim sind auf einer Teilfläche von 3,8 ha folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung/Aufbau eines ca. 70 m breiten Gehölzstreifens mit gestuften Strauchgürtel (≤ 15 m). Zur Auswahl kommen ausschließlich einheimische und standorttypische Gehölzarten wie Eiche (Qu. robur/ Ulme (Ul. laevis) und Esche (Frax. excelsior).
- Initialpflanzung von typischen Waldrandarten wie Hartriegel (Cornus sanguinea), Feldahorn (Ac. campestre), Feldulme (Ul. carpinifolia), Hainbuche (Carpinus betulus), Faulbaum (Frangula alnus) etc.
- Herstellung gem. waldbaulichen Kriterien; vorbehaltlich der Verkehrssicherungspflicht langfristig Eigenentwicklung.
- Herstellung einer Geländemulde bis an das MGW-Niveau, das ist hier bei ca. 70 cm unter Gelände. Seitliche Lagerung des Aushubs. Entwicklung einer Röhricht- und Hochstaudenflur. Mahd 1x/ Jahr mit Abtransport des Mähgutes.

Entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Nordosten ist ein 3 m breiter Weg anzulegen.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung (Mulde) auf der Grundlage eines Fachplanes.

A 5.6 Zuordnung (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Der Anteil der öffentlich bedingten Ausgleichserfordernisse, das sind die Flächen für Straßen und Wege, beträgt 1,3 ha und wird den Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. Textziff. A 5.1, A 5.2.1 und A 5.3 des Bebauungsplangebietes vor Ort zugeordnet.

Die verbleibenden Aufwendungen für die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor Ort gem. Textziff. A 5.1, A 5.2.1 und A 5.3, die nicht für das öffentlich bedingte Ausgleichserfordernis herangezogen werden müssen (Rest 5,72 ha), werden anteilig den privaten Verursachern zuordnet.

Die Aufwendungen für die Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. Textziff. A 5.2.2, A 5.2.3 und A 5.5 werden den neuen Vorhaben und Verursachern im Bebauungsplan-gebiet zugeordnet. Da es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen handeln wird, sind die Beeinträchtigungsrisiken etwa gleichwertig zu gewichten, so dass die erforderlichen Aufwendungen anhand der Grundstücksgröße anteilig zugeordnet werden können.

A 6 Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang der Straßenbegrenzungslinie wird auf den privaten Baugrundstücken ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die Straßen sind mind. über das natürliche Geländeniveau aufzuschütten.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

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

B 1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, zulässig.

B 1.2 Zulässig sind Einfriedungen aus Grünpflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht sowie Einfriedungen aus Metall, Stein und Holz. Einfriedungen aus Stein (Mauern) sind jedoch straßenseitig nicht zulässig. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen nur bis max. 20 % ihrer Fläche geschlossen werden.

B 2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

B 2.2 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größenordnung von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur im Eingangs- bzw. Zugangsbereich bis zu einer Größe von max. 4 m² zulässig.

B 2.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht.

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

B 3.1 Die Vorgartenflächen, 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. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Pflasterungen im Vorgartenbereich sind mit einem Fugen- bzw. Freiflächenanteil von mind. 30 % vorzusehen. Im Vorgartenbereich dürfen Stellplätze untergebracht werden, die Anfahrt der Stellplätze darf jedoch nicht von der Straße aus, sondern muss über Zufahrten erfolgen. (s. a. Textziff. A. 3)

B 3.2 Private Kfz-Stellplätze

Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe vom mindestens 4,0 m² auszubilden.

Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 12-14 cm.

Die Vegetationsauswahl richtet sich nach Textziffer. A 5.4.

B 3.3 **Mind. 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten; Mind. 60 % dieser Fläche ist als Gehölzpflanzung anzulegen.**

Zur Orientierung gelten die Festsetzungen in Vegetationsauswahl Textziffer A. 5.4. Es sind weitere Laubgehölze in Art und Sorte möglich. Nadelgehölze sind für den Nachweis der Pflanzpflichten nicht zulässig.

B 3.4 **Container-Stellplätze**

Stellplätze für Müllcontainer/ Mülltonnen usw. sind entweder durch dichte Bepflanzungen oder durch geeignete Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht von der Straße und Sonneneinstrahlung zu schützen.

B 3.5 **Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Der Böschung-Fußpunkt der Auffüllflächen auf dem Gewerbegrundstück muss zu angrenzenden „Flächen für Maßnahmen“ einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Abwasserbeseitigung

C 1.1 Die Entwässerung ist mit den zuständigen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Verbandsgemeindeverwaltung zu regeln. Das Baugebiet wird im Trennsystem für Schmutz- und Oberflächenwasser entwässert.

C 1.2 Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation und den öffentlichen Mulden für das Oberflächenwasser nicht zugeführt werden.

C 2 Schmutzwasser

C 2.1 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

C 2.2 Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (Gewerbebetriebe o.ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

C 3 Niederschlagswasser

C 3.1 Anfallendes Niederschlagswasser soll gem. § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz auf den Grundstücken verwertet oder zur Versickerung gebracht werden. Nach der Entwässerungskonzeption ist dies wegen dem hohen Grundwasserstand nur bedingt möglich und deshalb darf auch eine Ableitung in die öffentlichen Mulden erfolgen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der SGD Süd abzustimmen.

C 3.2 Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Ludwigshafen als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001.

C 3.3 Die Befestigung von Flächen sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es wird empfohlen notwendige Befestigungen wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, mit Rasengittersteinen befestigte Flächen oder als wassergebundene Decke.

C 3.4 Bei den Gewerbeflächen ist der Boden so auszubilden, dass keine Gefahr für den Boden und somit das Grundwasser zu besorgen ist.

C 4 Überschwemmungszone

C 4.1 Das Baugebiet liegt überwiegend im Retentionsraum des Floßbachs, des Scheidegrabens und des Riedgrabens. Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (SGD Süd) wurde in diesem Bereich eine Überschwemmungszone festgestellt. Es ist ständig mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, zeitweilig kann auch eine Überflutung des Geländes eintreten.

C 4.2 Es ist von einem mittleren Grundwasserstand von 95,05 m ü. NN auszugehen und für den Fall eines 100-jährlichem Regenereignisses wird ein durchschnittlicher Wasserstand von 96,3 m ü. NN erwartet. Auch bei Auffüllung und Höherlegung der

gewerblichen Flächen ist mit extremen Hochwasserereignissen zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sollen nach der wasserrechtlichen Genehmigung der SGD Süd die Rohfußböden im Erdgeschoß sowie die nicht überbauten gewerblich genutzten Flächen auf eine Höhe von 96,65 m ü NN angelegt werden. Falls niedrigere Höhen beabsichtigt sind, wird empfohlen, dies mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten, bzw. entsprechende Höhen oder Sicherheitsmaßnahmen bei Kellerabgänge, Lichtschächte und Lagerflächen einzuplanen. Bezüglich wassergefährdender Stoffe ist die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 01.02.1996 (GVBl. S. 121), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 155) zu beachten.

Aus der Zustimmung der SGD Süd zu den Gewerbegebieten lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung des Hochwasserschutzes ableiten. Schäden infolge Hochwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers.

C 5 Schutzzone Scheidegraben

Bauvorhaben innerhalb eine 10 m-Schutzzone des Scheidegrabens oder sonstiger Wassergräben bedürfen einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 76 LWG.

C 6 Abstimmung Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept im Bereich der Ausgleichsflächen mit Maßnahmen des Wasserwirtschaftlichen Ausgleichs (M 2 und M 3) ist mit der SGD Süd, RS WAB abzustimmen.

C 7 Archäologische Denkmalpflege

C 7.1 Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen auf die archäologische Fundstelle hinzuweisen und vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer mindestens 6 Wochen im Voraus gemeinsam abzustimmen und zu terminieren damit Baustillstandszeiten von vorneherein zumindest reduziert werden können.

C 7.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

C 7.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

C 7.4 Da mit archäologischen Objekten in größerem Umfang zu rechnen ist muss der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum eingeräumt werden, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig nach den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Der Umfang der notwendigen Grabungen wird aus heutiger Sicht nicht unerheblich sein. Daher sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

C 7.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde. Die entsprechende Abteilung ist darauf hinzuweisen.

C 7.6 Die Punkte 1-5 sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

C 8 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, ist dies der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

C 9 Boden

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18 915 zu beachten.

Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.

Bei Auffüllung der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen mit Fremdmaterial sind die Qualitätsanforderungen der LAGA-TR bzw. des Bodenschutzrechts zu erfüllen. Die Unbedenklichkeit des Materials ist bei Bedarf der Kreisverwaltung bzw. SGD Süd nachzuweisen.

C 10 Anforderungen an den Baugrund

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten.

C 11 Fassaden- und Dachbegrünung

Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 m² Wandfläche sollten mit Kletterpflanzen berankt werden. Als selbstklimmende Pflanzen eignen sich Efeu oder Wilder Wein. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sollten begrünt werden.

C 12 Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Die festgesetzten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind durch geeignete Fach- bzw. Ausführungspläne nachzuweisen und zu realisieren.

C 13 Leitungen des Beregnungsverbandes Vorderpfalz

Im Leitungsbereich des Beregnungsverbandes Vorderpfalz sind Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Gewächsen zu vermeiden.

C 14 Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung

Die geplanten Ausgleichsflächen werden auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt. Die Regelungen der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung sind zu beachten.

C 15 Richtfunk

Vodafone betreibt derzeit 3 Richtfunkstrecken, die in einer Höhe zwischen ca. 15 und 30 m über das Plangebiet führen. Vodafone D 2 ist an den Baugenehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben zu beteiligen. Die Aufstellung von Baukränen u.ä. höher 15 m ist frühzeitig mit Vodafone abzustimmen.

C 16 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist Abschnitt 2.7.2 RAS-Q zu beachten. Danach ist ein Mindestabstand von 4,5 m zum Rand des Verkehrsraumes der klassifizierten Straße einzuhalten. Das Lichtraumprofil ist grundsätzlich freizuhalten.

C 17 Immissionsschutz

C 17.1 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren setzt die Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht fest, welche Nachweise oder Prognosegutachten zur Einhaltung Immissionsschutzes für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen sind.

C 17.2 Die in Textziffer A 1.1.4 festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) gewährleisten, dass allen Betrieben im Gewerbegebiet die gleiche Lärmkontingentierung zur Verfügung steht.

Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes in der Regel nur im Nachtzeitraum. Im überwiegenden Plangebiet ist während der Tagstunden (6:00 – 22:00 Uhr) eine gewerbliche Nutzung gem. der Gebietsart der BauNVO uneingeschränkt möglich.

C 17.3 Auf Teilflächen der gewerblichen Bauflächen können in den äußersten Randbereichen Geräusche von den Beregnungsanlagen während der Nachtstunden (22:00 – 6:00 Uhr) auftreten. Diese Geräusche treten jedoch nicht täglich, sondern nur witterungsbedingt auf. Die Pegelwerte erreichen bei Betrieb der Beregnungsanlagen maximal 50-55 dB(A) in der Nacht, so dass die Orientierungs- bzw. Immissionswerte von 50 dB(A) in Gewerbegebieten geringfügig überschritten werden. Die Innenbereiche können bei normaler Bauweise ohne besondere Anforderungen an die Schalldämmung ausreichend vor diesen Immissionswertüberschreitungen in der Nacht geschützt werden. Da im Plangebiet ohnehin aufgrund des Verkehrslärms bestimmte Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden und bei schalldämmenden Fenstern in Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungen vorzusehen sind, kann ein ausreichender Schutz in den Innenwohnbereichen gewährleistet werden.

C 18 Anordnung der Fenstern von Wohnungen entlang der Ortsrandstraße

Es wird empfohlen Fenster von Schlafräumen von der geplanten Ortsrandstraße abgewandt anzuordnen.

C 19 Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Leitungen

Im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt 125 und die DIN 1988 bei Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten. Können die Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache weitere Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Kosten hat der Verursacher der Maßnahme zu tragen.

C 20 Biotop gem. § 28 NatSchG

Innerhalb der Fläche für Landwirtschaft südlich der Maßnahmenfläche M2 wurden Teilbereiche als Schilfröhricht kartiert. Diese Röhrichtfläche ist ein gem. § 28 NatSchG RLP geschützter Biotop. Für eine landwirtschaftliche Nutzung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Biotops bewirkt, ist eine Befreiung nach § 48 NatSchG RLP erforderlich.

C 21 Anböschung

Bei Abgrabungen welche evtl. angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen, Lagerplätzen o.ä. durchgeführt werden sollen ist auf die Standfestigkeit und maschinelle Bewirtschaftbarkeit solcher Flächen zu achten. Eine Anböschung hat daher möglichst flach zu erfolgen.

Bei Bauflächen, welche angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen, Lagerplätzen o.ä. aufgeschüttet werden sollen sollte ebenfalls eine möglichst flache Anböschung erfolgen.