

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind lediglich die in der Abstandsliste (s. Hinweise C. 14) aufgeführten Betriebe aus den Abstandsklassen VI und VII gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig.

1.2 Nicht zugelassen sind:

- die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO angeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke),
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO

1.3 Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GE_x sind lediglich Betriebe des Friedhofgewerbes zulässig.

1.4 Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt sind gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt sind nur ausnahmsweise gestattet.

1.5 Wohnungen für betriebswichtige Personen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise und nur für ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen auf jedem Gewerbegrundstück zulässig.

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

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt von OK Dachhaut mit der Außenwand, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen	max.	10,0 m
bei Büro- und Wohngebäuden	max.	7,0 m

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

Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bis max. 80 m zulässig.

A 4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b BauGB i. V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i.d.F. vom 27.03.1987 und § 8a BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz)

- 4.1 Die öffentlichen Grünflächen – Schutzgrün und Verkehrsgrün – sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist jeweils ein Strauch je qm Fläche vorzusehen. Mindestens alle 10 m Pflanzstreifenlänge ist ein Baum 1. bzw. alle 5 m ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen.

Bäume 1. Ordnung:	Sommerlinde Stieleiche Wildkirsche	Winterlinde Spitzahorn Bergahorn
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn Eberesche	Hainbuche Mehlbeere

Qualitäts- und Größenbindung: Heister 2 x verpflanzt, 100-150 cm.

Sträucher:	Kornelkirsche Hasel Liguster Holzapfel Wildbirne Faulbaum Wasserschneeball Weißdorn	Hartriegel Pfaffenhütchen Heckenkirsche Traubenkirsche Hundsrose Salweide Wolliger Schneeball
------------	--	---

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher 2 x v, 80-100 cm.

- 4.2 An den zeichnerisch festgesetzten Stellen der Planstraßen sind hochstämmige Bäume 1. Ordnung im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische Baumarten gemäß nachstehender Artenliste:

Stieleiche	Traubeneiche
Sommerlinde	Winterlinde
Spitzahorn	Bergahorn

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x v, 14-16 cm Stammumfang

Die Baumstandorte können um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

Die Baumscheiben von mindestens 6 qm sind dauerhaft zu begrünen, z. B. mit Efeu, Immergrün oder durch Graseinsaat (RSM 2.4 Regelsaatgutmischung, Gebrauchsrasen-Kräuterrasen), Ansaatmenge 20 g/qm.

- 4.3 Ein Teil des Grundstücks Flst. – Nr. 4530 mit einer Fläche von 1,07 ha wird für Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Zu pflanzen sind auf der Grundstücks-Nordseite Feldgehölzhecken aus standortheimischen Baum- und Straucharten. Je qm ist ein Strauch, alle 10 m ein Baum 1. Ordnung bzw. alle 5 m ein Baum 2. Ordnung vorzusehen. Zu verwenden sind wahlweise Bäume und Sträucher aus der Artenliste Textziff. A 4.1.

Innerhalb der Ersatzfläche sind ca. 25 hochstämmige Bäume zu pflanzen, davon 15 Laubbäume 1. Ordnung und 10 hochstämmige Obstbäume.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 2 x v, 14-16 cm Stammumfang, Obstbäume 10 – 12 cm Stammumfang.

Die nicht bepflanzten Teile der Ersatzfläche sind durch gelenkte Sukzession zu unterhalten, mit jährlicher Mahd nicht vor Ende Juli/Anfang August.

A 5 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 6. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Neigung

Gewerblich genutzte Gebäude	: Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z. B. Sheddach)	0° – 30°
Büro- und Wohngebäude	: Flachdach oder Satteldach	30° – 45°

B 7 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Die Höhe von Einfriedungen wird allseitig mit max. 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg festgesetzt.

7.2 Die Einfriedungen sind transparent als Metallkonstruktion zu errichten.

B 8 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.

8.2 Großflächenwerbung über 3,0 qm und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

B 9 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Vorgärten, d.s. die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Die Grünfläche muss mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

9.2 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % einzugrünen. Auf je 300 qm Pflanzfläche ist mind. ein standortheimischer Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind aus der Artenliste Textziff. A 4.1 auszuwählen. Alternativ können hochstämmige Kern-, Stein- oder Schalenobstbäume gepflanzt werden.

Qualitäts- und Größenbindung:

Bei Laubbäumen Hochstämme 3 x v, 14-16 cm Stammumfang.

Bei Obsthochstämmen 10 – 12 cm Stammumfang.

9.3 Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 qm Ansichtsfläche sind mit Kletterpflanzen, z. B. Efeu oder Wilder Wein zu beranken.

C HINWEISE

- C 10. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 11. Vor Erweiterung des Gemeindefriedhofes ist der Boden auf Eignung für Erdbestattungen zu prüfen. Die zeitweise vorliegenden sehr hohen Grundwasserstände sind zu beachten.
- C 12. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 13. Flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sollen extensiv begrünt werden.
- C 14. AUSZUG AUS „ABSTANDSERLASS“ DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, RH-PF v. 26.2.92

Ab- Stand- Klasse	Ab- stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird.
		155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern

		167	-		Maschinenfabriken oder Härtereien
		170	-		Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-		Zimmereien
		173	-		Auslieferungsläger für Tiefkühlkost
		174	-		Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		177	-		Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
VII	100	180	7.4	(2)	Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten (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, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfasst werden
		186	-		Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		188	-		Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
		189	-		Spinnereien oder Webereien
		190	-		Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-		Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-		Betriebe des Fernseh-, Ruffunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätehaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-		Bauhöfe
		194	-		Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

