

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO

- 1 Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt
- 1.1 Nutzungen nach §8(2)3 und §8(3)2 BauNVO sind nicht zulässig
- 2 Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen Dämpfen Gerüchen Stäuben Aerosolen verursachen
- 2.1 Im dem GE-Gebiet angrenzenden WA-Gebiet dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) gemessen 0.5 m vor dem geöffneten vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster am nächstgelegenen Wohnhaus nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 16.7.1968 nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels sind folgende von der TA-Lärm abweichende Regelungen zu berücksichtigen:
  - Bezugszeitraum während der Nacht ist die lauteste Stunde
  - Zuschlag von 6 dB(A) wegen erhöhter Störwirkung für Geräuscheinwirkungen zu den Mittelungspegeln in den Teilzeiten von 6.00 - 7.00 Uhr und von 19.00 - 22.00 Uhr
  - Kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Tag dürfen nicht mehr als 30 dB(A) betragen
- 3 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind
- 4 Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsfächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8(2)2 i. V. m. § 1(5) BauNVO)

### B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86(1) und (6) LBauO

- 1 Dächer
  - Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
    - Sattel- und Pultdach 8 - 30°
    - Sheddach max 60°
  - Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden
- 2 Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1.0 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen
- 2.1 Anschüttungen sind nur zur Erzielung der zul. Traufhöhe zulässig. Sie sind mit wechselnden Neigungen flacher als 1:2 auszubilden
- 3 Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
- 4 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft
- 4.1 Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 2.0 x 6.0 m umfassen

### C) Sonstige Festsetzungen gem. § 9(1)12, 13 BauGB

- 1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser

SCHSTGRENZE, Z.B.

CHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ISBEREICHES

NUTZUNG

BEREICH OHNE  
EIN- UND AUSFAHRT

**CHEN, PFLANZBINDUNGEN**

SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UR UND LANDSCHAFT

IGE VOM OBSTWIESEN

ILDBESTÄNDEN

SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
VON NATUR UND LANDSCHAFT  
MAßNAHMEN ZUR VERHÜTUNG  
VON OBSTWIESEN  
UND OBSTBÄUMEN  
UND OBSTSTRÄUCHERN

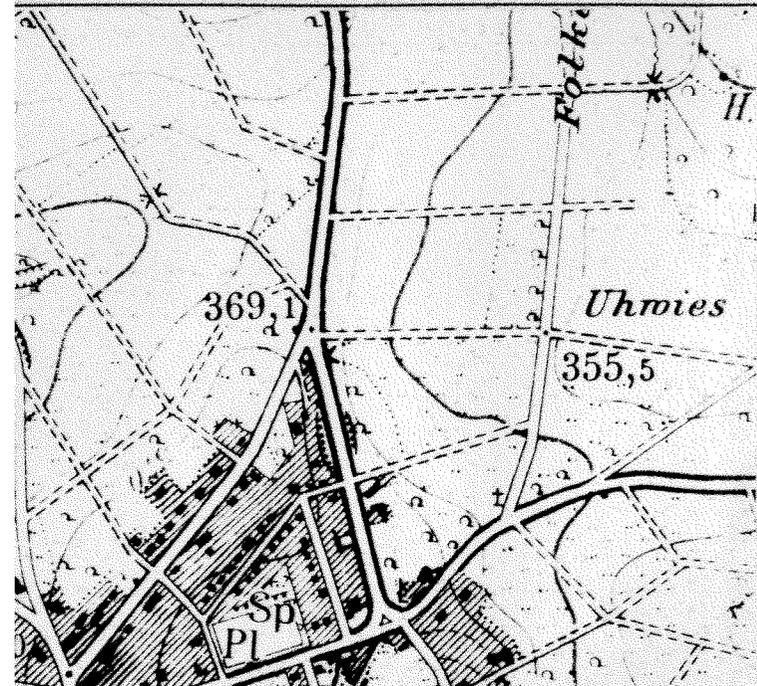
IN 5-REIHIG

## MAßNAHMEN

(20 KV)

ZUGUNSTEN DER

ALLE SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DEN  
LÖSUNGSSCHRITTEN IN RHL-PFALZ.



- 4 1 Das Anbringen auf Dachern oder an Traufen ist nicht statthaft  
Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen

### C) Sonstige Festsetzungen gem. § 9(1)12, 13 BauGB

- 1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind
- 2 Zwischen der vorh. Mittelspannungsleitung (20 kV) und den bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden ist ein allseitiger Mindestabstand von 5,0 m bezogen auf eine Dachneigung bis 15° und 3,0 m bei einer Dachneigung über 15° einzuhalten
- 2 1 Die Bedachung ist nach DIN 4102 auszuführen  
Soweit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen
- 3 Im Bereich der Leitungsschutzstreifen dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die den geforderten Schutzstreifen nach 2 beeinträchtigen
- 3 1 Pflanzungen im Schutzstreifen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten
- 4 Im Umkreis von 2,0 m um die geplante Trafostation ist eine Bepflanzung mit tiefgehenden Wurzeln unzulässig
- 5 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten

### D) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1)15 BauGB

- 1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen
- 2 Die Grundstücksgrenzen sind auf beiden Seiten jeweils mit einem mindestens zweireihigen Gehölz abzupflanzen. Es sind Gehölzartenmischungen aus mind. 5 der unter F4 aufgeführten Arten zu verwenden. Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m
- 3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugraben und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum (s. F4) für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen
- 4 Die Wandflächen sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen
- 5 Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen (s. F4) zu begrünen. Je 150 m<sup>2</sup> ist mind. ein Baum (s. F4) zu pflanzen
- 6 Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen. Ersatzmaßnahmen sind 1 Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten durchzuführen. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Ortsgemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen

### E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

- 1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben
- 2 Oberflächenwasser von nicht verunreinigten Hofflächen ist über gekammerte, offene, breite Mulden in das Regenrückhaltebecken abzuleiten
- 2 1 In die Schmutzwasser- und Sammelhausanschlußleitung darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden  
Entwässerungsleitungen dürfen nur nach vorausgegangener Genehmigung durch den Abwassertrager in begründeten Ausnahmefällen überbaut werden. Hierbei sind jegliche Maßnahmen zu



### AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekun-

F4) zu pflanzen

- 6 Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen. Ersatzmaßnahmen sind 1 Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten durchzuführen
- 7 Die Durchführung der grunordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Ortsgemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

#### E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

- 1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben
- 2 Oberflächenwasser von nicht verunreinigten Hofflächen ist über gekammerte, offene, breite Mulden in das Regenrückhaltebecken abzuleiten
- 2.1 In die Schmutzwasser- und Sammelhausanschlußleitung darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden.  
Entwässerungsleitungen dürfen nur nach vorausgegangener Genehmigung durch den Abwasserträger in begründeten Ausnahmefällen überbaut werden. Hierbei sind jegliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und die Funktion der Leitung beeinträchtigen.  
Soweit wassergefährdende Stoffe eingeleitet werden sollen, sind entsprechende Abscheider einzubauen.  
Das Einleiten, auch von Oberflächenwasser, in den Vorfluter mittels Leitungen bedarf einer besonderen wasserrechtlichen Erlaubnis
- 3 Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen
- 4 Auf den markierten Flächen sind Obstwiesen zu erhalten, mit hochstämmigen Obstbäumen (s. F4) zu ergänzen und auf Dauer zu pflegen
- 4.1 Abgestorbene Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume (s. F4) zu ersetzen
- 4.2 Das Grünland im Unterwuchs der Obstwiese darf nicht gedüngt werden. Es ist mind. 1x max. 2x pro Jahr zu mähen, das Mahgut ist abzutransportieren. Alternativ kann es ab Mitte Juni einmalig max. 2 Wochen lang beweidet werden. Eine Nutzung als Dauerstandweide ist ausgeschlossen
- 5 Auf den markierten Flächen (s. Inselkarten) sind neue Waldbestände zu begründen und auf Dauer zu pflegen.  
Die Beschreibung der diesbezüglichen Maßnahmen in den textlichen Erläuterungen des landespflegerischen Planungsbeitrages gelten als Festsetzungen

#### F) Pflanzbindungen gem. § 9(1)25 BauGB

- 1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von  $\pm 2,0$  m zu pflanzen
- 2 Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße kann pro Betrieb an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in einer Breite bis zu 4,5 m unterbrochen werden
- 3 Mindestanforderungen an das Pflanzgut: Zweimal verpflanztes Material  
Hochstämme / Einzelbäume: Stammumfang mind. 10 cm
- 4 Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:
  1. Einzelbaumallee der Straßen  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  2. Hochstämmige Obstbäume  
Kirsche  
Pflaume  
Walnuß  
Apfel  
Birne