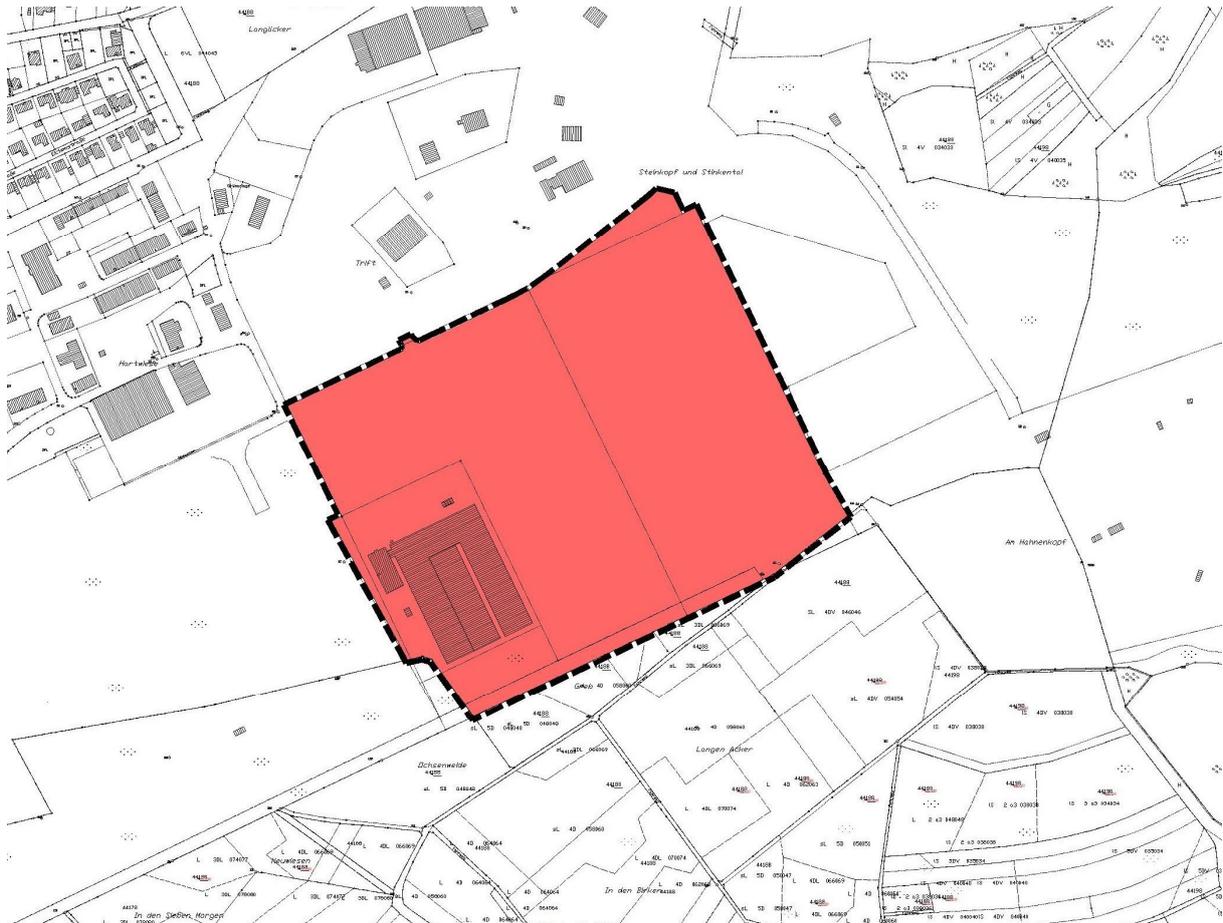


# ORTSGEMEINDE SEMBACH

## Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II – 3. Änderung“



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 16.09.2008**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 BauGB*

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen:**

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 02. März 2006, GVBl. S. 57.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); vom 25. Juni 2005; BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 09. Dezember 2006, BGBl. I S. 2833.
- LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz; vom 24. November 1998; GVBl. S. 365 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005; GVBl. 2005, S. 387.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, GVBl, S. 387.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler DSchPflG - Denkmalschutz- und -pflegegesetz - Rheinland-Pfalz - vom 23. März 1978; GVBl. 1978 S. 159 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005; GVBl. 2005 S. 389.
- LNRG – Landesnachbarrechtsgesetz - Rheinland-Pfalz - vom 15. Juni 1970; GVBl. S. 198 geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003; GVBl. S. 209.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO – Baunutzungsverordnung; Vom 23. Januar 1990; BGBl. 22.4.1993 S. 466.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004; GVBl 2004, S. 54 zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005; GVBl. 2005, S. 98.

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

##### **1.1 Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)**

Die mit N 1 und N 2 bezeichneten Bereiche werden gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiete festgesetzt.

1.2 Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen). In dem Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, die den Abstandsklassen IV (500 m) des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen.

1.3 Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Industriegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig:

- KFZ- Wrackanlagen und KFZ- Sammelstellen, soweit sie der Beurteilung nach dem KrW-/AbfG und dem LabfWAG unterliegen.
- die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sowie Aufstell- und Abstellplätze i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 2 LBauO.

Ausgenommen hiervon sind Lagerplätze sowie Aufstell- und Abstellplätze als wirtschaftlich unselbständige Anlagen, soweit sie untergeordneter Teil eines Gewerbebetriebes sind und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen.

Für Lagergut wird eine maximale Höhe von 5,0 m, gerechnet ab Lagerboden, festgesetzt.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ) in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der Oberkante von Gebäuden bestimmt.

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Für die Industriegebiete werden anstelle der Zahl der Vollgeschoße gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO maximale Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen über Oberkante des fertigen Geländes festgesetzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkante ist der jeweils höchste Gebäudeteil. Die OK der Gebäude wird im mit N 1 bezeichneten Industriegebiet mit max. 18,0 m und im mit N 2 bezeichneten Industriegebiet mit max. 12,0 m festgesetzt, wobei die festgesetzten Höhen für notwendige Entlüftungsanlagen und Schornsteine um bis zu 4,0 m überschritten werden dürfen.

### **2.2 Zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die mit N1 und N 2 bezeichneten Industriegebiete mit 0,8 festgesetzt, sie darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf 0,9 nicht überschreiten.

## **3. Bauweise, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

In den beiden Industriegebieten (GI) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit einer Länge bis zu maximal 160,0 m errichtet werden.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Anstelle der Bautiefe werden die Mindestabstände zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gem. Planeintrag festgesetzt.

**5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**6. Stellplätze und Garagen ( § 12 BauNVO)**

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze für PKW, diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, soweit andere Festsetzungen, insbesondere zur Bepflanzung und Begrünung, dem nicht entgegenstehen.

Überdachte Stellplätze/Carports und Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten, der seitliche Abstand der Stellplätze/Carports darf 1,5 m nicht unterschreiten.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der Ausbauplanung nach Funktionsbereichen abzugrenzen und zu gestalten.

**7. Hauptver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Für die in der Plandarstellung festgesetzten Hauptversorgungsleitungen der ehemaligen Pipeline gilt, dass die innerhalb der GI-flächen verlaufende Bestandsleitung vor einer baulichen Nutzung dieser Flächen zurückzubauen ist.

In dem Bereich, in dem die Versorgungsleitung Pos. 468-04 auf nichtöffentlichen Flächen verläuft, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Pfalzwerke AG mit einer Breite von insgesamt 2,0 m (beidseitig der Leitung 1,0 m) über der Führung der Versorgungsleitung festgesetzt.

Darüber hinaus wird zur Ableitung von Oberflächenwässer von den öffentlichen Flächen und den GI-Flächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Oberflächenentwässerung in einer Breite von 5,0 m festgesetzt, die genaue Lage und der Verlauf ist innerhalb der zeichnerischen Festsetzungen konkretisiert.

**8. Landespflegerische Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 BauGB)**

**Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Allgemeine Durchgrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Mindestens 20% der Flächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Mindestens 20% der Flächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Die sonstigen Festsetzungen zur Eingrünung auf den Baugrundstücken (insbesondere P1) sind auf diesen Anteil anzurechnen.

Je 100 qm Stellplatzfläche (einschließlich zugeordneter Zufahrten) ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 3xv Qualität 18-20 cm neu zu pflanzen und zu unterhalten.

**P1**

**Pflanzstreifen entlang der Straße im Norden (Festsetzung als GI, zugleich Umgrenzung einer Fläche nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind, soweit auf mindestens etwa 1/3 der Fläche Gehölze neu anzulegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher in mindestens 2xv Pflanzqualität nach beiliegender Artenliste, Pflanzdichte mindestens 1 Pflanze pro Quadratmeter.

Eine Querung des Streifens mit den zur Erschließung des Grundstücks notwendigen Zufahrten ist zulässig.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer Gras- Krauteinsaat zu begrünen oder in sonstiger Weise gärtnerisch zu gestalten.

**PG**

**Abschirmung durch Gehölzstreifen und Anlage bzw. Pflege eines Grünstreifens (§9 Abs.1 Nr.25a und Nr. 20 BauGB)**

In den so festgesetzten Flächen ist parallel zur Grenze der als GI festgesetzten Grundstücke und Grundstücksteile ein mindestens 5 m breiter, durchgehender, dichter Gehölzstreifen neu anzulegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher in mindestens 2xv Pflanzqualität 60-100 cm nach beiliegender Artenliste, Pflanzdichte im Mittel mindestens 1 Pflanze pro 2 Quadratmeter.

Pro 20 m Länge ist mindestens 1 standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Artenliste).

Die übrigen Flächen sind als extensive Wiese anzulegen oder der Sukzession zu überlassen.

Innerhalb der Fläche sind darüber hinaus je nach Bedarf naturnahe Mulden zur Rückhaltung und Verdunstung bzw. Versickerung von nicht verunreinigten Regenwasserabflüssen zulässig.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich sind technische Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz für den Städtebau Teil 1 gewährleisten. Über die Einhaltung des jeweiligen maximal möglichen Schalleistungspegels (nachts) in den einzelnen Baugebieten (Nutzungszonen N 1 und N 2) ist der jeweilige Nachweis zu erbringen.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Gestaltung der Stellplätze**

Stellplatzflächen für Pkw bzw. Gemeinschaftsstellplätze, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Je 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche bzw. Gemeinschaftsstellplätze, entspricht ca. 6 Stellplätze, ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO, § 9 Abs1 Nr. 25 a BauGB).

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend der landespflegerischen Festsetzungen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden.

Bei der Errichtung und dem Betrieb der nach Festsetzung B I. 1.4 zulässigen Lagerplätze ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen wird.

### **3. Einfriedungen**

Die Grundstücke sind einzufrieden. Herstellung und dauerhafte Erhaltung der Einfriedung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Als Einfriedungen der Grundstücke sind im Plangebiet Hecken aus Laubgehölzen, Holzzäune sowie Metallgitterzäune mit maximal 2,50 m Höhe einschließlich 0,30 m Höhe der Sockel zulässig.

### **4. Dachform und Dachaufbauten**

Die Dachneigungen entsprechend der Nutzungsschablone sind im GI (Industriegebiet) beidseitig gleichgeneigt auszuführen. Die Dachaufbauten sind auf maximal 25 % der Dachfläche zu beschränken.

### **5. Werbeanlagen (§ 50 LBauO)**

#### **5.1 Werbeanlagen an Gebäuden**

Werbeanlagen sind an den Rändern des Baugebietes (zur offenen Landschaft) unzulässig.

#### **5.2 Freistehende Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind.

#### **5.3 Lichtwerbeanlagen**

Lichtwerbeanlagen sind nur zulässig als konstant leuchtende Werbeanlagen, Lauf- und Wechsellicht - Werbeanlagen sind unzulässig.

## **C HINWEISE**

### **1. Artenliste Bepflanzung**

#### **Artenliste A: Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

#### **Artenliste B: Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten. Dazu gehören insbesondere entlang der Mulden auch div. Weidenarten und Schwarzerle.

### **2. Hinweis auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Umsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages**

In Ergänzung zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II – 3. Änderung“ getroffenen Festsetzungen über erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Flächen innerhalb der Gemarkung Sembach und Mehlingen weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgesehen sind, werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Unteren Naturschutzbehörde, zwischen der Ortsgemeinde Sembach sowie der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn geregelt.

### **3. Hinweis zu den Altlasten**

Die Kennzeichnung der Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden entsprechend der Festlegungen der bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt/Weinstr. eingerichteten KOAG vorgenommen. Es wird auf die Ergebnisse der Gefahrenerforschung verwiesen, diese sind bezüglich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes der Begründung als Anhang beigefügt.

**4. Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

**5. Hinweis zur Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung der künftigen Bebauung ist der Nachweis zu erbringen, dass die vorhandene Löschwasserversorgung ausreichend ist, anderenfalls ist im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung ein weiterer Löschteich in ausreichender Dimensionierung herzustellen.

**Aufgestellt: 16.09.2008**

**SSK**

**Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz  
(Stadtplaner)**