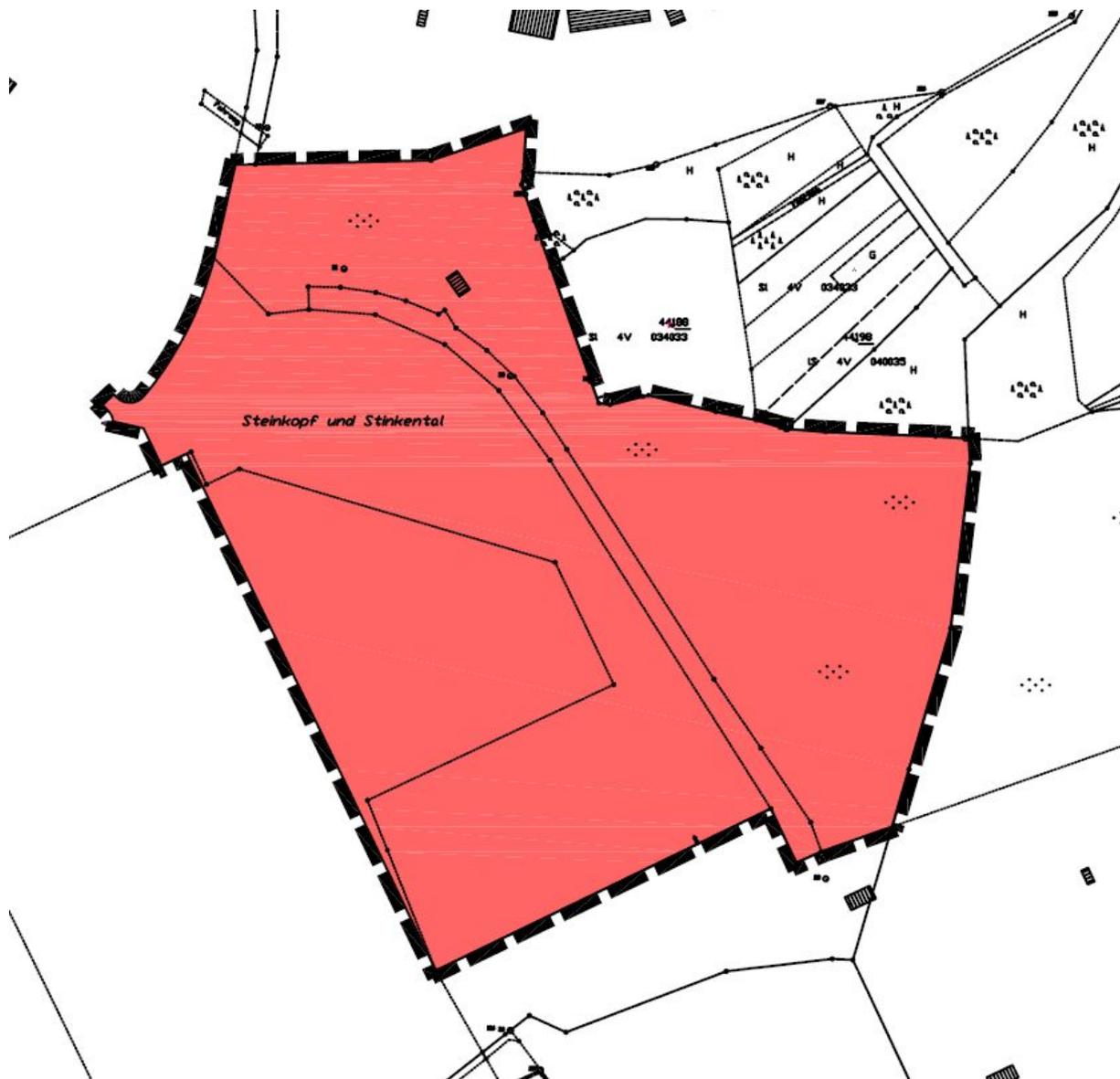


ORTSGEMEINDE SEMBACH

Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II – 2. Änderung und Erweiterung“



Textliche Festsetzungen

Stand: 03.06.2008

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)

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbegebiete 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 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 des Industriegebietes 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 Gewerbe-/Industriebetriebes 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 das Industriegebiet werden anstelle der Zahl der Vollgeschoße gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO maximale Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen über Oberkante des fertigen Geländes (ca. 320-325 m ü.NN) festgesetzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkante ist der jeweils höchste Gebäudeteil. Die OK der Gebäude wird mit max. 26,0 m festgesetzt, wobei die festgesetzte Höhe OK 26,0 m für notwendige Entlüftungsanlagen und Schornsteine um bis zu 9,0 m überschritten werden darf.

Die festgesetzten Gebäudehöhen, mit Ausnahme der notwendigen Entlüftungsanlagen und Schornsteine, dürfen die absolute Höhe von 350,0 m über NN nicht überschreiten.

2.2 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Industriegebiete mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit den zugehörigen Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, die höchst zulässige Grundflächenzahl darf dabei maximal 0,9 betragen.

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

Im Industriegebiet (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 250,0 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. 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 und Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten.

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 Wasserversorgung gilt, dass die innerhalb der GI-flächen verlaufende Bestandsleitung zurückzubauen ist und am südlichen Rand der GI-flächen eine Verlegung bis an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Privatstraße, zu erfolgen hat. Parallel zur festgesetzten Privatstraße ist die Wasserhauptleitung in einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie nach Norden zu führen und am nördlichen Rand der GI-flächen wieder an die Bestandsleitung anzubinden. Für die geplante Umlegung der Wasserhauptleitung ist ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m (je 1,5 m seitlicher Abstand zur Hauptleitung) zu Gunsten des Versorgungsträgers vorzusehen. Darüber hinaus wird zur Ableitung von Oberflächenwässer aus den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden GI-Flächen am südlichen Plangebietsrand, nördlich des festgesetzten Pflanzstreifens P2 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. Naturschutzrechtliche 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

Maßnahmen auf privaten Grundstücken

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

Mindestens 10% der Flächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Die Pflanzflächen für Fassadengrün und sonstige Festsetzungen zur Eingrünung sind auf diesen Anteil anzurechnen.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit lfd. Nummerierung sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:

P1

Pflanzstreifen im Norden des Geltungsbereiches

(Festsetzung als GI, zugleich Umgrenzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen sind 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.

Pro 20 m Länge des Streifens P1 ist mindestens 1 standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Artenliste).

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

Notwendige Schutzabstände zu bestehenden und geplanten Leitungen sind zu beachten.

P2

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

In den so umgrenzten Flächen ist ein durchgehender, dichter, mindestens 3 reihiger 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 je 1,5 m pro Reihe.

Pro 20 m Länge des Streifens P2 ist mindestens 1 standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Artenliste)

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer Gras- Krauteinsaat zu begrünen.

PG

Begrünung der privaten Grünfläche (Festsetzung als PG, zugleich Umgrenzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

In den so umgrenzten Flächen sind entlang der Grenze zum Industriegebiet auf mindestens $\frac{3}{4}$ der Länge mindestens 3 reihige 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 je 1,5 m pro Reihe.

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

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer Gras- Krauteinsaat zu begrünen. Eine ergänzende naturnahe Gestaltung und ggf. auch Böschungsabstützung bzw. Erosionsschutz (Abflussrinnen) mit Natursteinmaterial ist zulässig.

Einzäunungen, eine Querung des Streifens mit den zur Erschließung des Grundstücks notwendigen Zufahrten sowie die Anlage landschaftsgerecht modellierter Rückhaltebecken und eines Feuerlöschteichs sind zulässig.

Maßnahmen innerhalb der Flächen mit Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.20

AM Pflege und Entwicklung von extensivem Grünland (Wiese und Weide)

Maximal 1 mal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes und/ oder extensive Beweidung.

Ergänzend sind in Teilabschnitten, in Abstimmung mit der Landespflegebehörde und unter fachlicher Aufsicht, auf maximal etwa 1/3 der Flächen weitere Maßnahmen zur Strukturverbesserung durchzuführen. Dazu gehört, insbesondere bei einseitiger Dominanz einer krautarmen Grasschicht, das oberflächliche Aufreißen der Vegetationsdecke, in begrenztem Umfang und auf Teilflächen auch in Verbindung mit Nachsaat durch geeignete krautreiche Saatmischungen in naturnaher Zusammensetzung (Glatthaferwiesen trockener Standorte).

RHB Rückhaltebecken/ Mulden

Grundsätzlich wird von begrünten Mulden bzw. Erdbecken mit so weit wie möglich naturnahen Maßnahmen zur Sicherung und zum Erosionsschutz ausgegangen (Steinschüttungen bzw. Natursteinmaterial). Entsprechende Festsetzungen werden ergänzt, wenn die wasserrechtlichen Anforderungen an Kapazität und Gestaltung der Becken und Zulaufriegen noch weiter konkretisiert sind.

8.1 Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB) (Zuordnungsfestsetzungen)

Die im Plan mit AM festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.20 sind als Ausgleich den Eingriffen innerhalb der als GI festgesetzten Flächen zugeordnet.

Zum Ausgleich weiterer, innerhalb des Geltungsbereichs nicht kompensierbarer Eingriffe durch die als GI festgesetzten Flächen und insbesondere auch für den Verlust von nach § 28 Landesnaturschutzgesetz geschützten Halbtrockenrasen, werden im Westteil des ehemaligen Flugplatzgeländes innerhalb der Gemeinde Mehlingen ca. 8 ha Flächen des Ökokontos der Verbandsgemeinde herangezogen. Dazu werden die bestehenden Absprachen zwischen Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch entsprechende vertragliche Regelungen fixiert.

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

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die für die nachfolgend genannten Orte angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Sembach, Eichenstraße und Im Hollerstück 58,0 dB

Mehlingerhof 62,0 dB

Altersheim Untere Eselsmühle 55,5 dB

Hahnerhof 62,0 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L EK_i durch L EK_{i,k} zu ersetzen ist.

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam; innerhalb des kontingentierten Baugebietes ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden

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.

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. Werbeanlagen (§ 50 LBauO)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

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

4.2 Freistehende Werbeanlagen

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

4.3 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 carpiniifolia	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 – 2. Änderung“ getroffenen Festsetzungen über erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Flächen innerhalb der Gemarkung Sembach weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die auf Flächen der Ortsgemeinde Sembach, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgesehen sind, werden in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Unteren Naturschutzbehörde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag 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.

Aufgestellt: Kaiserslautern den 03.06.2008

SSK
Dipl. – Ing. H. – W. Schlunz
(Stadtplaner)