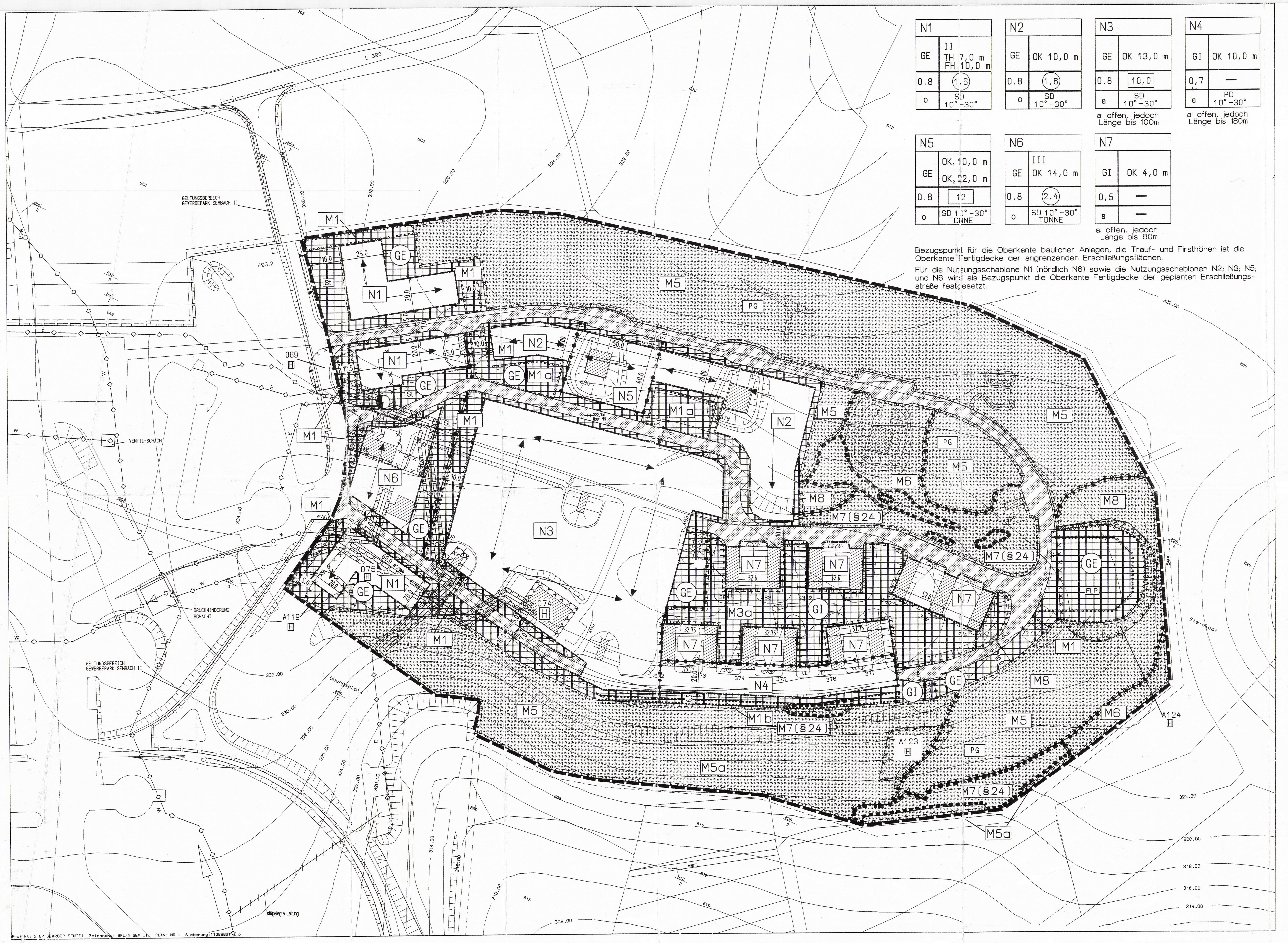


N1	
GE	II TH 7,0 m FH 10,0 m
0.8	(1,6)
o	SD 10°-30°

N2	
GE	OK 10,0 m
0.8	(1,6)
o	SD 10°-30°

N3	
GE	OK 13,0 m
0.8	10,0
a	SD 10°-30°

a: offen, jedoch Länge bis 100m

N4	
GI	OK 10,0 m
0,7	—
a	PD 10°-30°

a: offen, jedoch Länge bis 180m

N5	
GE	OK1 10,0 m OK2 22,0 m
0.8	12
o	SD 10°-30° TONNE

N6	
GE	III OK 14,0 m
0.8	(2,4)
o	SD 10°-30° TONNE

N7	
GI	OK 4,0 m
0,5	—
a	—

a: offen, jedoch Länge bis 60m

Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen, die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsflächen.
Für die Nutzungsschablone N1 (nördlich N6) sowie die Nutzungsschablonen N2; N3; N5; und N6 wird als Bezugspunkt die Oberkante Fertigdecke der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEPARK SEMBACH III"

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
vom 1. Juli 1987 i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189, Jhg. 1996) und zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081 Jhg. 1997) in der ab dem 01.01.1998 gültigen Fassung.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
vom 27. Januar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO)
vom 1. April 1995 i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19, Jhg. 1995)

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

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

(GE) **Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

(GI) **Industriegebiete (§9 BauNVO)**

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO); z.B. GRZ 0,4

(0.7) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO); z. B. 0,7 als Höchstmaß

[3,0] Baumassenzahl; (§ 21 BauNVO) z.B. BMZ 3,0

II Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

TH/7,0 Traufhöhe; z. B.: TH 7,0 m als Höchstmaß
FH/10,0 Firsthöhe; z. B.: FH 10,0 m als Höchstmaß
OK/12,0 Oberkante baulicher Anlagen; z. B.: OK 12,0 m als Höchstmaß

Bezugspunkt: Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsfläche. Für die Nutzungsschablone N1 (nördlich N6) sowie Nutzungsschablonen N2; N3; N5 und N6 wird als Bezugspunkt die Oberkante Fertigdecke der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
z. B.: a = offen, jedoch mit Angabe der maximalen Länge der baulichen Anlagen;
z. B. 100 m

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich
Gewerbegrundstückserschließung (Innere, private Erschließung)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich

1.5 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Zweckbestimmung:

E Elektrokabel z. B.: 20 KV Bestand)

W Wasserleitung (Bestand)

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

PG Private Grünfläche

1.8 Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1 Bezeichnung der landespflegerischen Maßnahmen (Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags); Kennziffer der Maßnahme

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

M 7 (§ 24) Gemäß § 24 LPflG geschützte Landschaftsbestandteile und Flächen mit Maßnahmennummer der landespflegerischen Festsetzung

1.9 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

ST Stellplätze

FLP Freilagerplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht zu Gunsten der Pfalzwerke AG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB)

069
H
Flächen-Nummer der erfaßten kontaminationsverdächtigen Flächen der Liegenschaft US-NATO Flugplatz Sembach mit der Reg.-Nr. M 335 . 02 . 205 – 01 / (Nutzungsnummer) und Hinweis gem. KOAG – Einstufung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

15,0 Vermassung, z.B. 15,0 Meter

N 1 Nutzungsschablone (lfd. Nummerierung) mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

1 - Gebietsart
2 - Zahl der Vollgeschoße; Gebäudehöhen (Traufhöhe/Firsthöhe und Oberkante baulicher Anlagen)
3 - Grundflächenzahl
4 - Geschoßflächenzahl
5 - Bauweise
6 - Dachneigung

3.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen

1125/6 Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende sonstige bauliche Anlagen

4.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

Vermassung Alle maße sind in Meter angegeben.

Kartengrundlage

Die Kartengrundlage ist ein digitaler Plottausdruck als Auszug aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Sembach
Freigabe durch das Katasteramt Kaiserslautern

Unterschrift / Dienstsiegel

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 GE (Gewerbegebiet; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind die unter § 8 Abs. 2 Nr.1 und 2 genannten Nutzungen allgemein zulässig; die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Für die im Gewerbegebiet mit N 1 und N 6 festgesetzten Bereiche sind Betriebe zulässig die der Abstandsklasse IV entsprechen. In den mit N 2 bis N 5 festgesetzten Bereichen sind Betriebe die der Abstandsklasse III entsprechen zulässig.
Bei größeren Grundstücken erhöht sich die Zahl der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO um eine Wohnung je 30.000 m² Gewerbeflächengrundstück. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind nur in den mit N 1, N2 und N 6 festgesetzten Bereichen zulässig.

1.2 GI (Industriegebiet; § 9 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im GI Industriegebiet sind die unter § 9 Abs. 2 Nr.1 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen zulässig, soweit sie der Lagerung von Gefahrstoffen dienen; die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgrundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ) in Verbindung mit der Festsetzung von Geschoßzahlen und der max. Traufhöhen / Firsthöhen oder der Höhe der Oberkante von Gebäuden unter Angabe der zulässigen Dachneigung bestimmt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen:

Für das Gewerbegebiet, GE und Industriegebiet, GI werden, mit Ausnahme der gewerblichen Bauflächen, die mit N 1 festgesetzt ist, anstelle der Zahl der Vollgeschoße gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximalen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen, OK über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Strassenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Baukörperlänge und Baukörpertiefe der der angrenzenden Verkehrsfläche zugewandten Baukörperseite festgesetzt. Der mit N 1 festgesetzte Bereich wird in der Höhe durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe TH und maximalen Firsthöhe FH bestimmt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkante ist der jeweils höchste Gebäudeteil. Für die gewerblichen Bauflächen N 1, (nördlich N 6) sowie die mit N 2, N 3, N 5 und N 6 festgesetzten Bereiche wird als Bezugspunkt die Oberkante Fertigdecke der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.
Für den mit N 5 festgesetzten Bereich werden zwei unterschiedliche Maße für die Oberkante (OK) der Gebäude festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes OK, findet allgemein für den Bereich N 5 Anwendung, die Festsetzung des Maßes für OK₂ ist nur auf einer Fläche von max. 10,0 m x 17,0 m innerhalb des mit N 5 festgesetzten Bereiches als Durchdringungshöhe einer niedrigeren Bebauung mit Bezug auf OK1 zulässig.
Die max. Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der äußeren Linie der aufgehenden Außenwand mit der oberen Linie der Dacheindeckung, bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt, definiert.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden, die höchst zulässige Grundflächenzahl darf dabei maximal 0,9 betragen.

3. Bauweise, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.

a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.

Für den Bereich im Gewerbegebiet (GE), der mit N 3 festgesetzt ist und das Industriegebiet GI mit den Bereichen N 4 und N 7, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten, abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen im Gewerbegebiet GE mit einer Länge von maximal 100,0 m im Bereich N 3 und im Industriegebiet GI mit einer maximalen Länge von 180 m im Bereich N 4 und 60 m im Bereich N 7 errichtet werden.
Für die Bereiche im Gewerbegebiet, die mit N 1, N 2 sowie N 5 und N 6 festgesetzt sind, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise bestimmt.
Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, d.h.: auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Erschließungsflächen und der Baugrenze sowie zwischen der gedachten Verlängerung der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind Nebengebäude und Garagen unzulässig. Ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten.
Garagen müssen von der Strassenbegrenzungslinie öffentlicher Erschließungsflächen auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten (GE) und (GI) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze für PKW und LKW, diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der Ausbauplanung nach Funktionsbereichen abzugrenzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung Gewerbegrundstückserschließung als interne Privaterschließung festgesetzt.

6. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind durchgängig mit der Zweckbestimmung "Privates Grün" festgesetzt.

7. Festsetzungen gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)

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

7.1. Maßnahme M1 und M1a
(Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken
Bepflanzung von Randstreifen und gliedernden Pflanzstreifen (Festsetzung als **GE, zugleich Umgrenzung von Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a bzw. b BauGB))**
Auf den mit **M1** 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 im Mittel mindestens etwa 1 Pflanze pro 2 Quadratmeter, 10% als hochstämmige, großkronige Laubbäume.
Auf den verbleibenden Flächen sind bauliche Anlagen nach Maßgabe der Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere auch Durchfahrten, zulässig.
Für die mit **M1a** gekennzeichneten Flächen gelten die genannten Pflanzfestsetzungen entsprechend aber **mit folgenden Ergänzungen bzw. Änderungen:**
Die Gehölzpflanzungen sind, ggf. auch über den Mindestflächenanteil von 1/3 hinaus, in mindestens 10 m Breite ausgehend von der jeweils höher gelegenen (Berg-) Seite (unter Einhaltung notwendiger Abstände, Säume u.ä.) anzulegen.
Bauliche Anlagen aller Art sind hier nicht zulässig. Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen und als Saum oder grünlandähnliche Fläche zu unterhalten (Mahd maximal 1 mal jährlich).
Auf den mit **M1b** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Säume zu erhalten bzw. nach ggf. notwendigen vorübergehenden Störungen durch die Errichtung baulicher Anlagen auf angrenzenden Flächen durch Zulassen der natürlichen Sukzession und Mahd ohne weitere Pflanzmaßnahmen und Bodenaufträge wieder herzustellen.

7.1. Maßnahme M2
(Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken;
Allgemeine Durchgrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB))

Große zusammenhängende Fassadenteile ohne Öffnungen (Tore, Türen, verglaste Wandflächen etc.) mit einer Fläche von mehr als 50 qm sind durch Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenliste).
Die nicht überbaubaren Flächen bzw. Flächenanteile der Grundstücke gemäß Festsetzung der GRZ sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Die Pflanzflächen für Fassadengrün und sonstige Festsetzungen zur Eingrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke (v.a. auch M1 und M1a) sind auf diesen Anteil anzurechnen.
Je 100 qm Stellplatzfläche (entspricht etwa 6 Pkw Stellplätzen) ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 4xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

7.2. Maßnahme M3 und M 3a
(Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken:
Erdüberschüttung und Begrünung der Bunker und deren Umgebung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB))

Zulässige bauliche Anlagen innerhalb des so gekennzeichneten Teilbereichs sind als erdüberdeckte, extensiv begrünte Gebäude oder in vergleichbarer Form mit extensiver Dachbegrünung zu errichten und zu bepflanzen.
Die "Extensive" Begrünung ist als eine naturnahe, grünlandähnliche, weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassene aber gehölzarme Form der Begrünung vorzusehen.
Die Flächen auf den Gebäuden und in deren Umgebung (**M3a**) sind durch Pflege und Mahd, je nach Bedarf in ein- bis mehrjährigen Abständen, gehölzfrei zu halten.

7.3. Maßnahme M5und M 5a
(Maßnahmen auf privaten Grünflächen (Kennzeichnung nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Pflege und Entwicklung der bestehenden Randeingrünung durch Gehölze (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB))

Die bestehenden Gehölzpflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten.
Ein mindestens etwa 20 m breiter bergseitiger Streifen ist als durchgehende Abschirmung zu sichern und zu entwickeln.
Auf der gesamten Fläche einschließlich der begleitenden Säume, sind die strukturarmen Laubholzbestände (M5) durch partielles Auslichten, Rückschnitt/ auf den Stock setzen und ergänzende Pflanz- und sonstige Maßnahmen in ihrer Funktion als Abschirmung und in ihrer Strukturvielfalt zu verbessern und im Sinne gestufter, laubholzreicher Feldgehölze zu entwickeln. Auf die Erhaltung der Abschirmungswirkung, speziell auch im o. g. Streifen ist dabei besonders zu achten, eine Auslichtung ist nur insoweit durchzuführen, wie dadurch keine wesentlichen Lücken bzw. Höhenreduzierung der Abschirmung zu erwarten sind.
Die übrigen Flächen sind durch Mahd bzw. sonstige Pflegemaßnahmen in mehrjährigen Abständen je nach Grad der aufkommenden Verbuschung von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mäh- bzw. Schnittgut ist abzutransportieren.

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind als naturnahe Rinnen, Mulden, Rigolen und Erdbecken zulässig, sofern sie den o. g. Erhaltungs- und Pflanzfestsetzungen nicht entgegenstehen. Die Anlagen sind naturnah zu begrünen und über natürliche Sukzession, Einsaat oder Pflanzung als extensive Säume, grünlandähnliche Flächen oder auch Röhricht und Gehölze zu gestalten und zu pflegen bzw. zu unterhalten. Notwendige Sicherungsmaßnahmen, insbesondere auch zur Böschungs- und Erosionssicherung, sind naturnah bzw. möglichst durch ingenieurbiologische Maßnahmen zu gestalten.
Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind als naturnahe Rinnen, Mulden, Rigolen und Erdbecken auch in den als GE- und GI festgesetzten Gebieten, auf den nicht überbauten Flächen der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf den Flächen **M 5a** sind entsprechend die relativ strukturarmen und jungen Kiefern- und Birkenbestände zu naturnahem Mischwald zu entwickeln. Die Einmischung weiterer Arten, insbesondere Eiche und Buche, ist zu fördern bzw. anzustreben.

7.4. Maßnahme M 6
(Pflege und Entwicklung von bestehenden Offenlandflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB))

Die Flächen sind durch Mahd bzw. sonstige Pflegemaßnahmen in mehrjährigen Abständen je nach Grad der aufkommenden Verbuschung von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mäh- bzw. Schnittgut ist abzutransportieren.
Kleinflächig, d.h. auf maximal etwa 10% der Flächen, können ergänzende Strukturmaßnahmen wie Lesestein- und Totholzhaufen von jeweils wenigen Metern Durchmesser angelegt werden.

7.5 Maßnahme M 7 (§ 24)
Erhalt und Pflege bestehender Biotope ((§9 Abs.1 Nr.25b und Nr. 20 BauGB))

Die gekennzeichneten Bereiche sind durch geeignete weitergehende Maßnahmen wie z.B. Absperrung durch Poller, vor regelmäßiger und auch vorübergehender Inanspruchnahme einschließlich der Nutzung als Lagerfläche, Überfahrt u. ä. ohne weitere bauliche Veränderung, zu schützen.
Die Flächen sind durch Mahd in mehrjährigen Abständen je nach Grad der aufkommenden Verbuschung von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Weitergehende spezielle Pflegemaßnahmen, wie z.B. gezielter (teilweiser) Abtrag von Oberboden, "Plaggen" etc. zur Biotopentwicklung sind grundsätzlich zulässig und sinnvoll, soweit sie mit der zuständigen Landespflegebehörde abgestimmt und unter fachlicher Aufsicht durchgeführt werden. Dabei sind insbesondere auch die Schutzvorschriften des §24 Landespflegegesetz zu beachten.

7.5 Maßnahme M 8
(Erhalt bestehender Waldflächen (§9 Abs.1 Nr.25b))

Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Längerfristig eventuell notwendige Fällungen insbesondere aus Sicherheitsgründen sind sukzessive und unter möglichst weitgehender Schonung des Bestandes durchzuführen.

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

Im gesamten Geltungsbereich sind in den Gewerbe- und Industriegebieten technische Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz für den Städtebau (Mai 1987) Teil 1 gewährleisten. Über die Einhaltung des jeweils maximal möglichen Schalleistungspegels (nachts) in den einzelnen Baugebieten (Nutzungszonen) ist der Nachweis zu erbringen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 50 und 86 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der Stellplätze

Je 100 m² Stellplatzfläche bzw. Gemeinschaftsstellplätze, entspricht ca. 6 Stellplätzen, ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen.

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.

3. Einfriedungen

Die Grundstücke sind einzufriedigen. Herstellung und dauerhafte Erhaltung der Einfriedung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.
Als Einfriedungen der Grundstücke sind im Plangebiet Hecken aus Laubgehölzen, Holzzäune mit maximal 1,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Metallgitter mit maximal 1,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Höhe Sockel zulässig.

4. Dachform und Dachaufbauten

Die Dachneigungen im (GE) Gewerbegebiet sind beidseitig gleichgeneigt (symetrisch) auszuführen. Im Gewerbegebiet sind in den mit N 5 und N 6 gekennzeichneten Bereichen neben den Satteldächern auch Tonnendächer zulässig.
Die Dachaufbauten sind auf maximal 25% der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelfläche darf maximal 12,0 qm betragen.

5. DACHEINDECKUNG

Bei der Dacheindeckung sind naturfarbene, nicht reflektierende Materialien zu verwenden.

6. FASSADEN

Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, beschichtete Stahltrapezbleche, Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) und Holz zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Schiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten / -Material sind unzulässig.

7. Werbeanlagen (§ 50 LBauO)

7.1 Werbeanlagen an Gebäuden

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

7.2 Freistehende Werbeanlagen

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

7.3 Lichtwerbeanlagen

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

C HINWEISE (nicht Bestandteil der Satzung)

1.0 Pflanzlisten

A. Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Espe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Dazu heimische Hochstamm-Obstbäume.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung insbesondere auch:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bruch Weide	Salix fragilis
Silber Weide	Salix alba

B. Sträucher

Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

sowie weitere heimische Sträucher insbesondere auch solche der Schlehen-Brombeer Gebüsche.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung auch diverse Weidenarten wie:

Korb Weide	Salix viminalis
Purpur Weide	Salix purpurea
Grau Weide	Salix cinerea
Ohr Weide	Salix aurita

Bei A. und B. können darüber hinaus in größeren Beständen und bei Maßnahmen in den umgebenden Waldstreifen auch weitere Arten des (Hainsimsen) Buchenwaldes, insbesondere auch die namensgebende Rotbuche (Fagus syvatica) verwendet werden.

C. Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolia

D. Sonstige Pflanzungen und Einsaaten im Plangebiet:

Anlage von Wiesen bzw. grünlandähnlichen Grün- und Abstandsflächen
Saatmischung in Anlehnung an extensives Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen).
Im Einzelfall, vor allem auf flachgründigem Substrat (z.B. Bunkerbegrünung) und im Bereich der Mulden auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen, auch (Wieder) Auftrag von Oberboden beanspruchter Grünlandflächen vergleichbarer Standorte mit anschließender Entwicklung über Mahd ohne oder mit nur sehr begrenzter zusätzlicher Einsaat.

Eine Pflege bzw. Unterhaltung als "Extensives Grünland" kann sich dabei an folgendem Rahmen orientieren (Merkblatt des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten und des Umweltministeriums Rheinland Pfalz von 1993), ist aber insbesondere für kleinere Abstandsflächen und für die Versickerungsmulden nach den Gegebenheiten etwas abzuwandeln:

- Vollständiger Verzicht auf Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- keine Entwässerungsmaßnahmen und Veränderungen des Bodenreliefs (für Mulden, Rigolensysteme so nicht sinnvoll anwendbar)
- bei Beweidung im Durchschnitt des Jahres nicht mehr als 1,0 raufutterfressende Großvieheinheiten (RGV) pro Hektar, während eines Weideganges maximal 3,0 RGV je Hektar,
- in der Zeit vom 1.11. bis 15.6. keine Bearbeitung und Mahd, in der Zeit vom 15.11. bis 1.6. keine Beweidung (Für Muldensysteme u.U. abhängig von Vernässung, Begeh- und Befahrbarkeit sowie Aspekten der technisch notwendigen Unterhaltung ggf. auch abweichende Zeitpunkte).

Einsaaten auf den Böschungen

Regelsaatgutmischung SM7 mit Kräuterbeimischung (auch um einen schnellen Erosionsschutz zu erhalten).
Auf weniger erosionsgefährdeten Teilflächen auch auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen und/oder (Wieder) Auftrag von Oberboden beanspruchter Grünlandflächen mit anschließender Entwicklung über Mahd ohne oder mit nur sehr begrenzter zusätzlicher Einsaat.

Initialbegrünung von Sukzessionsflächen und Säumen

Je nach Lage entweder Wieseneinsaat als Erstbegrünung (s. oben) oder nur Herstellung geeigneter Standortbedingungen (Oberbodenauftrag, im Einzelfall auch Kies, Sand oder Rohboden) und natürliche Entwicklung ohne weitere Einsaat. Speziell an erosionsgefährdeten Stellen und entlang gut einsehbarer Bereiche (insbesondere in Wegenähe) empfiehlt sich eine Erstbegrünung durch Einsaat.

2.0 Hinweis zu den Altlasten

Die Kennzeichnungen 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 in die Begründung eingearbeitet.

VERFAHRENSVERMERKE:

1.	Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs.1 BauGB.	17.02.1998
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB.	25.03.1998
3.	Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs.1 BauGB.	von: 18.05.1998 bis: 18.06.1998
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.	am: 11.05.1998
	Behördentermin der frühzeitigen Trägerbeteiligung	14.07. und 11.08.1998
5.	Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB.	
6.	Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB.	17.03.1998
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.	06.05.1998
8.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.	11.05.1998
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB.	1. Auslegung von: 18.05.1998 bis: 18.06.1998
10.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB.	1. Auslegung 14.07. und 11.08.1998
11.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.2 BauGB.	1. Auslegung 04.09.1998

12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Sembach als Satzung beschlossen.

Sembach, den 11.08.1998
[Unterschrift]
Ortsbürgermeister Welker

1. FERTIGUNG
Genehmigt mit Verfügung von 06.12.1999
Az.: 5.6/610-13/OG Sembach
Kaiserslautern, den 06.12.1999
Kreisverwaltung
Im Auftrag
gez. Kusche

13. Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.2 BauGB durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern

Kaiserslautern, den: 06.12.99

14. Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Sembach, den 10.1.00
[Unterschrift]
Ortsbürgermeister Welker

15. Die Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

12.1.00

Sembach, den 13.1.00
[Unterschrift]
Ortsbürgermeister Welker

Gemeinde Sembach – Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn [Siegel]

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beigefügt.

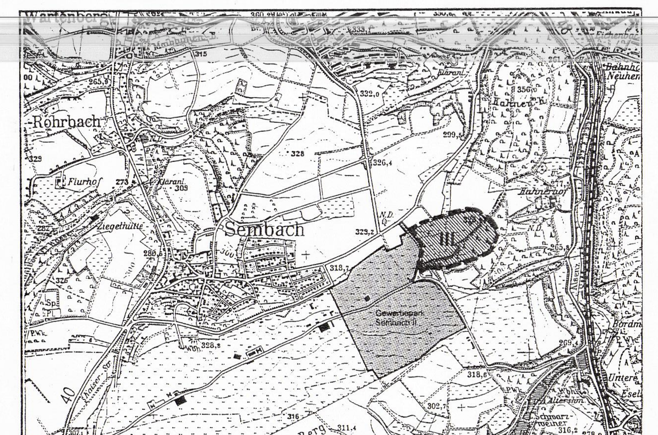
Hinweis:
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln in der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften des § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).

Ortsgemeinde Sembach

2

Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach III"

Bebauungsplanentwurf M 1/1000



Ortsgemeinde Sembach
Bebauungsplan
"Gewerbepark Sembach III"
Bebauungsplanentwurf M 1/1000

Stand: 10. August 1998

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H.W. Schlunz

ARCHITEKTEN + INGENIEUR GMBH
ARCHITEKTUR
RAUM - UND UMWELTPLANUNG
AiG
BRAHMSSTRASSE 11
67655 KAISERSLAUTERN
TEL. (0631) 31645-0
FAX (0631) 31645-50