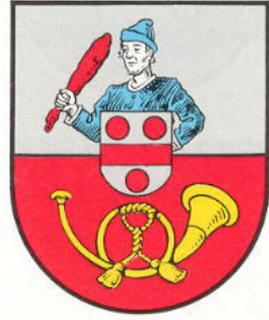


Ortsgemeinde Sembach



Bebauungsplan

„Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost“

– Textfestsetzungen –



I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND BAUNVO

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

1.1 GE (Gewerbegebiete; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

Für die im Geltungsbereich gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzten Gewerbegebiete GE 3 bis 5 wird gem. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen und nach der Art der Betriebe und Anlagen festgesetzt.

Gewerbegebiet GE 3

1. Zweckbestimmung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art sowie Dienstleistungsbetrieben.

2. Allgemein zulässig sind

Gewerbebetriebe aller Art,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Nicht zulässig sind

Tankstellen,
Handelsbetriebe,
Anlagen für sportliche Zwecke,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Vergnügungsstätten,
selbständige Lagerflächen/Lagerplätze.

Gewerbegebiet GE 4

1. Zweckbestimmung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, insbesondere von Dienstleistungsbetrieben, Handelsbetrieben, Betriebe mit einem nicht nur untergeordneten Anteil an Gebäuden, Räumen und Flächen für Ausstellungs-/Demonstrationszwecke sowie sonstige Betriebe mit erhöhter Kunden- und Besucherfrequenz.



2. Allgemein zulässig sind

Dienstleistungs- und Handelsbetriebe,
Gebäude, Räume und Flächen für Ausstellungs-/Demonstrationszwecke,
Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden

Sonstige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe nach Maßgabe der Nrn. 1 und 4,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Vergnügungsstätten,
Anlagen für sportliche Zwecke,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Nicht zulässig sind

Tankstellen,
Betriebe des Speditionsgewerbes, Logistikbetriebe und hinsichtlich des Verkehrsaufkommens im Güter- und Wirtschaftsverkehr vergleichbare Betriebe,
Selbständige Lagerflächen/Lagerplätze.

Gewerbegebiet GE 5

1. Zweckbestimmung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art, insbesondere von Dienstleistungsbetrieben sowie Handwerksbetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Produzierendes Gewerbe.

2. Allgemein zulässig sind

Dienstleistungsbetriebe,
Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
Handwerksbetriebe,
Produzierendes Gewerbe.

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden

Handelsbetriebe,
Anlagen für sportliche Zwecke,
Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Sonstige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe nach Maßgabe der Nrn. 1 und 4,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



4. Nicht zulässig sind

Tankstellen,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Vergnügungsstätten,
Logistikbetriebe, Betriebe des Speditionsgewerbes,
selbständige Lagerflächen/Lagerplätze.

1.2 Gliederung nach dem Abstandserlass (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)

Weiterhin werden die Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992 gegliedert. Danach sind in den Gewerbegebieten GE 3 bis GE 5 die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Baugebiete sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) generell nicht zulässig:

- Betriebe, die den Abstandsklassen I bis III des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen.
- Selbständige Lagerflächen/Lagerplätze.
- Kfz-Wrackanlagen und Kfz-Sammelstellen, soweit sie hinsichtlich der Beurteilung dem KrW-/AbfG und dem LAbfWAG sowie den entsprechenden BImSchG-Verordnungen unterliegen.
- die gem. § 8 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, 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, dies insoweit für die einzelnen Gewerbebereiche nichts anderes bestimmt ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach I; Teil B" sind gem. § 1 Abs.4 BauNVO Betriebe des Recyclinggewerbes nur innerhalb von baulichen Anlagen der mit GE 3 festgesetzten Bereiche zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete (**GE 3-5**) in der Nutzungsschablone aufgeführten Höhen über N.N. als Höchstmaß der Gebäudeoberkante (OK max.) festgesetzt. Die als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils zu messen von der Oberkante der baulichen Anlage zum nächstgelegenen Geländehöhenpunkt der Straßenverkehrsfläche in der Plan-



zeichnung. Bezugspunkt für die Firshöhe (FH) ist jeweils die Oberkante Straßendecke der angrenzenden, fertigen Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Liegen mehrere Geländehöhenpunkte in gleicher Entfernung, so ist der tiefergelegene als Bezugspunkt heranzuziehen. Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

Die in den Baugebieten bzw. Teilbereichen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

Für die bauliche Anlage des Towergebäudes im Bereich GE 4 sind im abgegrenzten Bereich (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) abweichende Gebäudehöhen von bis zu 20 m max. zulässig.

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 um bis zu 0,1 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 3 bis 5 wird die Bauweise gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als abweichende oder offenen Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf abweichend von § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO mehr als 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt.

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 3-5**) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze für PKW, diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes **GE 3** ist in einem Streifen von 20 m, gemessen von äußeren Rand der L 393, jegliche Bebauung unzulässig (Bauverbotszone).

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

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der Ausbauplanung nach Funktionsbereichen zu gestalten. Die für den Straßenausbau erforderlichen Stützmauern und Böschungen auf den privaten Grundstücken sind zu dulden.



6 Versorgungsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Sicherstellung der Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie sind im Geltungsbereich Flächen mit besonderer Zweckbestimmung Elektrizität nach § 9 Abs. 12 BauGB bestimmt.

Für die Errichtung ggf. zusätzlich erforderlicher Trafostationen durch den zuständigen Versorgungsträger sind öffentliche Flächen heranzuziehen. Sofern geeignete Standorte hierfür nur im Bereich privater Grundstücksflächen ermöglicht werden können, sind mit den zukünftigen Flächeneigentümern geeignete Vereinbarungen zur Vorhaltung entsprechender Flächen zu treffen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit "L 1" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Leitungen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung) herzustellen und zu unterhalten sowie die Herstellung und Unterhaltung offener Gräben zur Weiterleitung des Oberflächenwassers in die südlich angrenzenden Freiflächen. Die zur Unterhaltung erforderliche Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Eine Überbauung der Flächen sowie das Anpflanzen von Bäumen sind nicht zulässig.

Die im zeichnerischen Teil mit "G 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Für das Gehrecht ist innerhalb der Fläche zwischen Williams Road und der Veranstaltungsfläche ein ebenerdiger Korridor mit einer Breite von mindestens 4 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m freizuhalten.

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

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen "privates Grün", "öffentliches Grün" "Verkehrsgrün" gemäß den nachfolgenden näheren Bestimmungen festgesetzt.

9 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 BauGB)

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

9.1 Maßnahmen auf privaten Grundstücken

9.1.1 Erhalt und Pflege bestehender Gehölze (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und bei Beschädigung oder natürlichem Ausfall durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.



9.1.2 Maßnahmen auf privaten Grünflächen (PG) PG 1 bis PG 3 (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und Nr. 20 BauGB)

Begrünung der privaten Grünflächen

Die mit PG 1 bis 3 gekennzeichneten Flächen sind durch Gehölzpflanzungen in Verbindung mit Gras-/Krauteinsaaten, bei den Straßen zugewandten Flächen auch durch sonstige Pflanzungen und gärtnerische Gestaltung, zu begrünen.

Weitergehende differenzierte Pflanzfestsetzungen für einzelne Teilflächen werden nachfolgend getroffen.

Die Streifen dürfen bis zu einer Breite von maximal 5 m für Aufschüttungen zum Geländeangleich der angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden, soweit Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Pflanzungen dem nicht entgegenstehen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem benachbarten Baugrundstück dienen, sowie notwendige befestigte Zuwegungen für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten, Feuerwehrzufahrten etc. sind zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere auch Stellplätze und Lagerflächen sind nicht zulässig.

Art und Umfang der Begrünung richten sich nach Lage, Größe und Funktion und sind wie folgt unterschieden:

PG 1: Lockere Gehölzpflanzung mit Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen sind mit Gehölzstreifen und lockeren Gehölzpflanzungen (im Mittel etwa 3 bis 4 Pflanzen pro 10 Quadratmeter, Arten in Anlehnung an die beiliegenden Listen, gruppenartig verdichtet) zu bepflanzen.

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

PG 2: Lockere Gehölzpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen sind mit Gehölzstreifen und lockeren Gehölzpflanzungen (im Mittel etwa 3 bis 4 Pflanzen pro 10 Quadratmeter, Arten in Anlehnung an die beiliegenden Listen, gruppenartig verdichtet) zu bepflanzen.

An den angegebenen Stellen ist jeweils ein standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Artenliste). Abweichungen von bis zu 5 m, in Ausnahmen auch mehr, von den angegebenen Standorten sind zulässig, sofern dies in Anpassung an Leitungsführungen und sonstige gestalterische und technische Belange, insbesondere der Erschließung und Verkehrssicherheit notwendig wird.



PG 3: Erhalt, Entwicklung und Ergänzung der Randeingrünung im Norden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a/b BauGB)

Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

An den im Plan als Pflanzfestsetzung eingetragenen Stellen sind ergänzend dichte Gehölzpflanzungen als durchgehende Streifen neu anzulegen. Bäume und Sträucher in mindestens 2xv Pflanzqualität nach beiliegender Artenliste.

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

Die verbleibenden Flächen sind entweder durch maximal einmal jährliche Mahd bzw. Pflege bei Bedarf als Wiese oder Saum zu unterhalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

9.1.3 Maßnahmen auf den Baugrundstücken (GE) (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

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

Mindestens 20% der Flächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Die Pflanzflächen für Fassadengrün und sonstige Festsetzungen zur Eingrünung sind auf diesen Anteil anzurechnen.

Begrünung von Park- und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 100 qm Stellplatzfläche (entspricht etwa 6 PKW Stellplätzen) ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 4xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

9.1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Fast das gesamte im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über die Trennkanalisation einer zentralen Versickerungsfläche zugeleitet, die an die südliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzt und den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach I, Teil A darstellt. Lediglich an der Zeppelin Straße und am ehemaligen Taxiway werden je ein kurzer Streckenabschnitt sowie zwei der nördlich der Straßen gelegenen Grundstücke an das zur Erschließung des Gewerbepark Sembach I, Teil A geplante Regenwassernetz angeschlossen und dem Regenrückhaltebecken II zugeführt.

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung auf öffentlichen und privaten Grundstücken 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.

Die vorhandenen und geplanten Gräben, Rinnen und Mulden sind soweit erforderlich für den Oberflächenwasserabfluss zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Aufnahme und Überlei-



tung von nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässern benachbarter Grundstücke über die vorhandenen und erforderlichen, neu anzulegenden Mulden, Rinnen und Gräben ist zu dulden. Insbesondere sind auf den Grundstücken südlich angrenzend an die Lindbergh Allee (ehem. Taxiway) jeweils auf einem Meter breiten Streifen, westlich und östlich der künftigen Grundstücksgrenzen, Mulden; Gräben und Rinnen zur Ableitung der Oberflächenwässer von den nördlichen Flächen auf die zentralen Versickerungsmulden, innerhalb der südlich gelegenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Bebauungspläne Gewerbepark Sembach II; Teilaufhebung und 1. Änderung sowie Gewerbepark Sembach I; Teil A und B anzulegen und die Überleitung der Oberflächenwässer zu dulden.

9.2 Maßnahmen im öffentlichen Raum (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

9.2.1 Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

ÖG 1: Grünkorridore entlang der Fuß-, Radwege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Auf 1/3 der Flächen sind Gehölzstreifen und Gruppen neu anzulegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher in mindestens 2xv Pflanzqualität nach beiliegender Artenliste.

An den angegebenen Stellen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum, Solitär (mind. 4xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Die verbleibenden Flächen sind als Wiese bzw. Säume anzulegen und zu unterhalten.

ÖG 2: Randeingrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Auf etwa 1/3 der Flächen sind Gehölzstreifen und Gruppen neu anzulegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher in mindestens 2xv Pflanzqualität nach beiliegender Artenliste.

An den im Plan entsprechend festgesetzten Stellen sind darüber hinaus dichte Gehölzpflanzungen als durchgehende Streifen neu anzulegen. Arten in Anlehnung an die beiliegende Artenliste.

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

ÖG 3: Gestaltung der Kreisverkehre (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Der Innenbereich des Kreisverkehrs ist mit großkronigen Laubbäumen, Solitär (mind.) 4xv Qualität zu bepflanzen und durch weitere Pflanzmaßnahmen bzw. gärtnerisch zu begrünen und neu zu gestalten.

9.2.2 Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der Verkehrsflächen angepflanzte Bäume sind zu erhalten und zu unterhalten.

Bei Beseitigung bestehender Bäume ist je ein großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 4xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Abweichungen von bis zu 5m, in Ausnahmen auch mehr, von den angegebenen Standorten sind zulässig, sofern dies in Anpassung an Leitungsführungen und sonstige gestalterische und technische Belange, insbesondere der Erschließung (Zufahrten, Stellplätze) und Verkehrssicherheit notwendig wird.



Begrünung von Park- und Stellplätzen

Je 100 qm Stellplatzfläche (entspricht etwa 6 PKW Stellplätzen) ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 4xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Für die innerhalb des Straßenraums untergebrachten Stellplätze und Parkplätze gelten die Festsetzungen zu Baumpflanzungen entlang der Straßen entsprechend, wenn sie mit der Straße eine gestalterische Einheit bilden. Es gilt in diesem Fall die jeweils weitergehende Festsetzung.

Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) (Verkehrsgrün)

Die gekennzeichnete Fläche ist mit großkronigen Laubbäumen, Solitär (mind.) 4xv Qualität zu bepflanzen und durch weitere Pflanzmaßnahmen bzw. gärtnerisch zu begrünen und zu gestalten.

9.3 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach I; Teil B 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 BauGB)

(gem. vertraglicher Vereinbarung auf der Gemarkung Mehlingen)

A 1

Anlage von magerem Grünland nach Rückbau der Versiegelung, insbesondere der Landebahn (um 2,5 ha voll anrechenbar).

Initialeinsaat mit krautreichen Grasmischungen in Anlehnung an (trockene) Glatthaferwiesen und das Artenspektrum der Magerrasen der umgebenden Flächen (O7). Anschließend Entwicklung und Pflege über extensive Grünlandnutzung (Beweidung und/ oder Mahd): Maximal 1 mal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes und/ oder extensive Beweidung. "Extensive Beweidung" ist dabei in Anlehnung an Grünlandvariante 2 des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung Rheinland-Pfalz (FUL) definiert.

A 2

Entwicklung und Pflege des im Anschluss daran vorhandenen Grünlands gemeinsam mit diesen Flächen zu einem großen zusammenhängenden Grünlandkomplex (um 11,2 ha teilweise nur zu 50% anrechenbar).

Pflegemodus wie oben. 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 Saadmischungen in naturnaher Zusammensetzung (Glatthaferwiesen trockener Standorte).

Sobald die außerhalb des Gebietes vorhandenen Wegeanschlüsse dies zulassen, ist innerhalb der Flächen AM 1 und AM 2 mindestens eine durchgehende Wegeverbindung zwischen



den Ortslagen von Mehlingen und Sembach zu schaffen. Maximal zwei querende Fuß-/Radwege mit wassergebundener Decke sind zulässig.

Soweit erforderlich und im Flächenanteil untergeordnet sind innerhalb aller genannter Flächen naturnahe Mulden und Rinnen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung nicht verunreinigter Regenwasserabflüsse zulässig.



II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBAUO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

1 Gestaltung der Stellplätze

Je 100qm Stellplatzfläche bzw. Gemeinschaftsstellplätze, entspricht ca. 6 Stellplätzen, ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs.4 BauGB, § 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO, § 9 Abs.1 Nr.25a 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.

3 Lager- und Abstellflächen

Lager- und Abstellplätze sind grundsätzlich nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die Lager- und Abstellplätze sind so anzulegen, dass von Ihnen keine störenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen. Für Lagergut wird, gerechnet ab Lagerboden, eine max. Höhe von 4 m festgesetzt. Von den Festsetzungen der Höhe der Grundstückseinfriedung sind Ausnahmen zulässig, wenn sie der Abschirmung der Lager- und Abstellflächen dienen.

4 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 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.

5 Werbeanlagen (§ 52 LBauO)

5.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über der Traufhöhe zulässig.

5.2 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind bis max. 7,0 m Höhe zulässig. Sie 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 Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.



III HINWEISE (nicht Bestandteil der Satzung)

1.0 Hinweis auf den landespflegerischen Planungsbeitrag

Pflanzlisten

A. Bäume

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

Dazu heimische Hochstamm-Obstbäume.

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

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bruch Weide	<i>Salix fragilis</i>
Silber Weide	<i>Salix alba</i>

B. Sträucher

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

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	<i>Salix viminalis</i>
Purpur Weide	<i>Salix purpurea</i>
Grau Weide	<i>Salix cinerea</i>
Ohr Weide	<i>Salix aurita</i>



C. Fassadenbegrünung

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

D. Sonstige Pflanzungen und Einsaaten

Anlage von Wiesen

Saatmischung in Anlehnung an extensives Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen). Im Einzelfall auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen, auch (Wieder) Auftrag von Oberboden beanspruchter Grünlandflächen mit anschließender Entwicklung über Mahd ohne oder mit nur sehr begrenzter zusätzlicher Einsaat.

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

Je nach Lage entweder Wieseneinsaat als Erstbegrünung (s. oben) oder nur Herstellung geeigneter Standortbedingungen (Oberbodenauftrag, im Einzelfall auch Kies, Sand oder Rohnboden) 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 auf private Grünflächen zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages

In Ergänzung zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach I; Teil B getroffenen Festsetzungen über anzurechnende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den privaten Grünflächen Entsiegelungsmaßnahmen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die so angelegten Grünflächen auf den künftigen privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

3.0 Hinweis zu den Altlasten

Entsprechend der bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz eingerichteten KOAG sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren, als saniert anzusehen und werden dementsprechend nicht im B-Plan gekennzeichnet.

Obwohl im gesamten Geltungsbereich bereits umfängliche Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann das Auftreten punktueller Verunreinigungen und damit das Anfallen belasteter Böden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist somit besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Hinweise auf



Untergrundverunreinigungen können z.B. anzutreffende Auffüllungen mit Fremdbestandteilen oder Verfärbungen und Gerüche sein. Bei entsprechenden Auffälligkeiten ist ein Sachverständiger und/oder die untere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen. Im Falle des Auftretens wird die Zwischenlagerung und Beprobung des Haufwerks empfohlen.

4.0 Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

In einem 20 m breiten Streifen beiderseits des äußeren Fahrbahnrandes der L 393 bedarf das Verlegen von Leitungen der Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes.

Von der Pfalzwerke AG befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans verschiedene Versorgungsanlagen und -leitungen, deren genaue Lage vom Versorgungsträger derzeit nicht bestimmt werden kann. Diese Versorgungsanlagen und -leitungen können daher nicht durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Vor dem Beginn einer Bautätigkeit ist diesbezüglich Kontakt mit der Pfalzwerke AG aufzunehmen.

5.0 Hinweise der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Falls erforderlich ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in zentralen, öffentlichen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §§ 2, 3 und 7 WHG i.V.m. §§ 25 ff. LWG. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung müssen im Einklang mit den Festlegungen der KoAG stehen.

6.0 Hinweis auf die Landesstraße

An den Straßenbaulastträger der Landesstraße können keinerlei Forderungen hinsichtlich Immissionsschutz (insbesondere Lärmschutz) gestellt werden. Für die erforderlichen Schutzmaßnahmen hat der Bauherr selbst zu sorgen.

7.0 Werbeanlagen L393

Die Errichtung von Werbeanlagen (auch am Ort der Leistung) innerhalb eines Bereichs von 40m zum befestigten Fahrbahnrand der L393 erfordert die gesonderte Zustimmung, wenn diese von den Verkehrsteilnehmern der L393 einsehbar sind.

8.0 Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.0 Brandschutz

Die Auflagen des Brandschutzes sind bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten, insbesondere ist die Löschwasserversorgung gem. DIN 14210 zu sichern, die Dimensionierung notwendiger Zufahrten auf die Bedürfnisse des Brandschutzes auszulegen - für die Bemessung der Flächen kann sinngemäß die DIN 14090 angewandt werden – und bei der Errichtung von Gebäuden ist gegebenenfalls der zweite Rettungsweg vorzusehen.



10.0 Projektbezogene Baugrunduntersuchungen

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden für den Boden und Baugrund projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Durchführung sind die Anforderungen an den Baugrund gem. DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten.