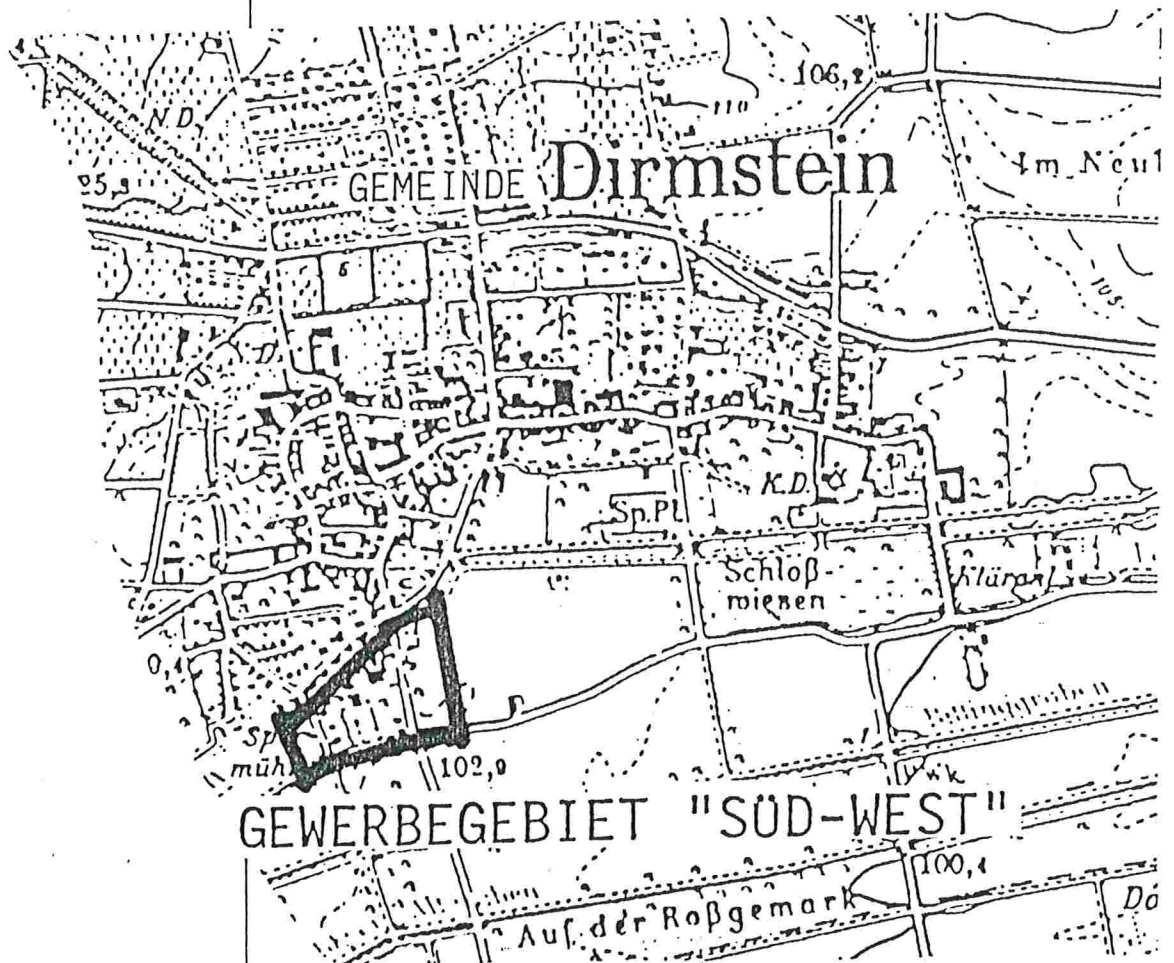


BEGLEITHEFT

boxheimer+ohmer
dipl.-ing. architekten
bahnhofstr. 18, 6716 dirmstein
telefon 0 62 38 / 41 45
fax-nr. 27 70

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG



GEWERBEGEBIET "SÜD-WEST"

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "SÜD-WEST"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanentwurf BAUGEBIET "SÜD-WEST"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. v. 8. Dezember 1986 und der BauNVO i.d.F. v. 15. September 1977, geändert durch 3. ÄndV. v. 19.12.1986

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

a. Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen das Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (Westteil), das Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Mittelteil) und das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Ostteil) festgesetzt.

b. Entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Verhältnis zum Gewerbegebiet "Süd-Ost" wie folgt gegliedert:

Unzulässig im **gesamten Gewerbegebiet** sind Anlagen, die nach §§ 4 ff BimSchG i.V.m. der 4. BimSchVO einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Darüber hinaus sind die nachfolgend **aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten unzulässig:**

1. Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen und Stahlbehältern
2. Anlagen zur Mineralfaserherstellung
3. Schmiede- und Hammerwerke
4. Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen
5. Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
6. Drahtlakierfabriken
7. Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
8. Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen
9. Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
10. Anlagen zur Kunststoffherstellung
11. Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
12. Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
13. Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
14. Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
15. Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
16. Papierfabriken
17. Ölmühlen und Raffination
18. Schrotthandelsbetriebe
19. Autokinos
20. Intensivtierhaltung
21. Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, Polierereien
22. Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies
23. Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
24. Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
25. Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und Leichtbauplatten
26. Gaserzeugungsanlagen
27. Gasverdichteranlagen für Fernleitungen
28. Strangguß und Flämmanlagen
29. Preßwerke
30. Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien

31. Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien
32. Schwermaschinenbau
33. Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
34. Emaillieranlagen
35. Anlagen zur Altölregenerierung
36. Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
37. Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
38. Kunststoffschäumungsanlagen
39. Lackfabriken
40. Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
41. Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
42. Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
43. Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschl. Runderneuerung) und Gummiförderbändern
44. Säge-, Furnier- und Schälwerke
45. Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
46. Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
47. Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
48. Holzmehlfabriken
49. Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
50. Wellpappefabriken
51. Rotationsdruckereien
52. Anlagen zur Textilveredelung (z.B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
53. Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
54. Brauereien und Brennereien
55. Zeitungsspeditionen
56. Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
57. Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe
58. Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
59. Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien
60. Müllumladestationen

c. Das Gewerbegebiet wird entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt in sich gegliedert:

In den mit GE₁ (= Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 1) bezeichneten Baugebietsteilen des Gewerbegebietes sind zudem die nachfolgend **aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten unzulässig**.

61. Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
62. Maschinenfabriken und Härtereien
63. Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und anhängern
64. Automatische Waschstraßen
65. Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
66. Anlagen zum Herstellen von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
67. Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und Schleifscheiben
68. Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten, Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
69. Mühlen

70. Futtermittelfabriken
71. Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
72. Fleischwarenfabriken
73. Rauchereien
- 73a. Geflügelschlachtereien
74. Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
75. Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
76. Fabriken für Konserven und Gefrierkost
77. Speisegewürzfabriken
78. Großkühlhäuser
79. Malzereien
80. Zimmereien
81. Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

In den mit **GE₁** (= Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 1) bezeichneten Baugebietsteilen des Gewerbegebietes sind die nachfolgend **aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten** lediglich **ausnahmsweise zulässig**. Solche Anlagen bzw. Betriebsarten dürfen dort nur zugelassen werden, wenn entstehende Emissionen emissionsrelevanter Anlagenteile/Betriebsabläufe, aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen, und/oder aufgrund des handwerklichen Umfangs bzw. Charakters des Betriebes, nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete führen.

82. Anlagen zum Bootsbau
83. Kraftfahrzeugreparaturstätten
84. Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus, sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
85. Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
86. Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
87. Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
88. Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
89. Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
90. Anlagen der Farbwarenindustrie
91. Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
92. Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
93. Tischlereien und Schreinereien
94. Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
95. Tapetenfabriken
96. Druckereien ohne Rotationsdruck
97. Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
98. Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle
99. Spinnereien und Webereien
100. Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
101. Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
102. Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
103. Bauhöfe
104. Autolackierereien
105. Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
106. Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

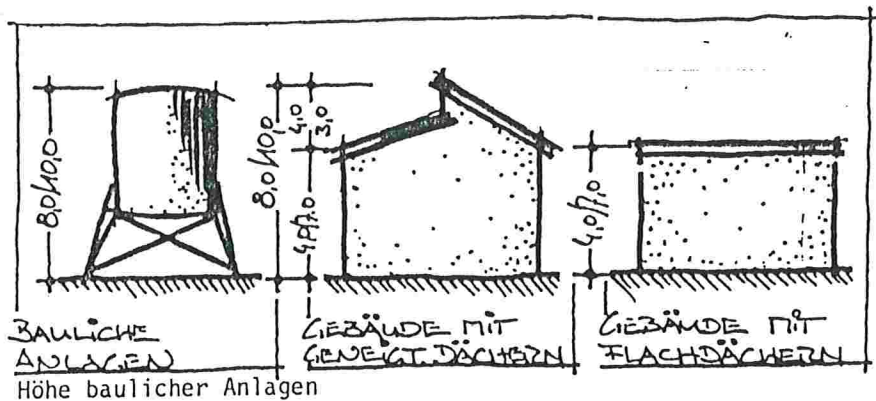
- entfällt -

In den mit **GE₂** (= Sonstige Gewerbegebiete) bezeichneten Baugebietsteilen des Gewerbegebietes sind die unter den Lfd. Nummern **61 bis 81 aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten** lediglich **ausnahmsweise zulässig**. Solche Anlagen bzw. Betriebsarten dürfen dort nur zugelassen werden, wenn entstehende Emissionen emissionsrelevanter Anlagenteile/Betriebsabläufe, aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen, und/oder aufgrund des handwerklichen Umfangs bzw. Charakters des Betriebes, nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete führen.

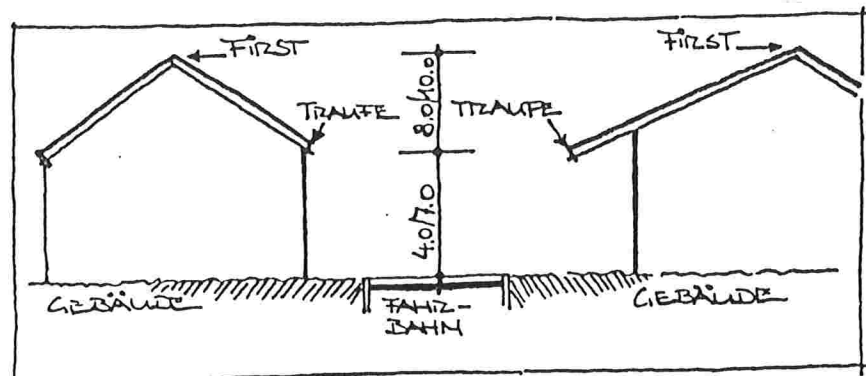
- d. Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den mit **GE₂** (= Sonstiges Gewerbegebiet) **Gebäude und Räume für freie Berufe** (vgl. § 13 BauNVO) **unzulässig**.
 - e. Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die **Nutzungsarten, Einzelhandel, Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbe im gesamten Baugebiet "Süd-West" unzulässig** sind.
 - f. Entsprechend § 1, Abs. 5, 6, Nr. 1 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** (vgl. § 5, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) **im gesamten Baugebiet "Süd-West" unzulässig** sind.
 - g. Entsprechend § 1, Abs. 6, Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** (vgl. § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) **im gesamten Gewerbegebiet allgemein zulässig** sind.
 - h. Entsprechend § 1, Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die **Nutzungsart Tankstelle** in den mit **Dorfgebiet und Mischgebiet** festgesetzten Baugebietsteilen **unzulässig** ist.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Im Baugebiet "Süd-West" wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt.

- a. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Grundflächenzahl** (vgl. § 19 und § 16, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO) **0,4 bzw. 0,6** gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- b. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Geschoßflächenzahl** (vgl. § 20 und § 16, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO) **1,2, 0,8 bzw. 0,6** gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- c. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Zahl der Vollgeschoße** (vgl. § 18 und § 16, Abs. 1, Nr. 3 BauNVO) **I bzw. II Vollgeschoße** als **Höchstgrenzen** gemäß § 17, Abb. 4 BauNVO festgesetzt.
- d. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Höhe baulicher Anlagen** (vgl. § 16, Abs. 3 BauNVO) **8,0 m bzw. 10,0 m**, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, als **Höchstgrenzen** festgesetzt. Bauliche Anlagen, die **Gebäude** sind, dürfen mit ihrer **Dachtraufe** (bei Gebäuden mit geneigten Dächern)/**Oberkante Wandabschluß** (bei Gebäuden mit Flachdach) Höhen von **4,0 m bzw. 7,0 m**, gemessen ab Oberkante Fahrbahn als **Höchstgrenzen** nicht überschreiten.



Als Dachtraufe gilt das äußerste Ende der Dachhaut.



Definition der Dachtraufe

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

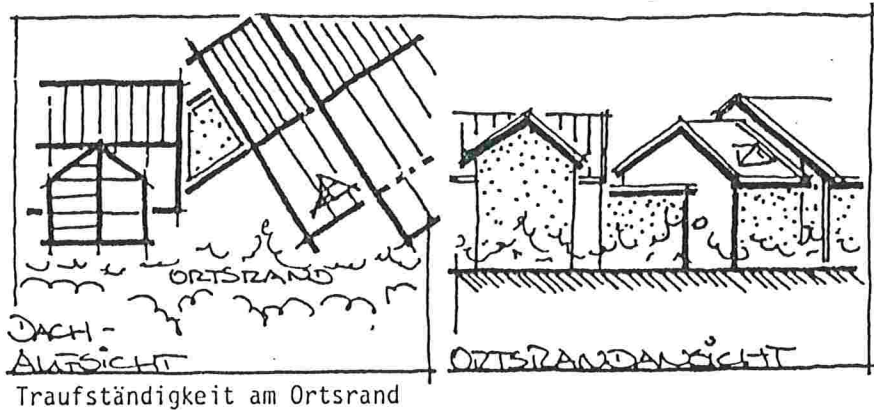
Als Bauweise wird für das gesamte Baugebiet "Süd-West" die **offene Bauweise** festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** festgesetzt. Grundstücksflächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind unbeschadet der Vorschriften des § 14 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksflächen.

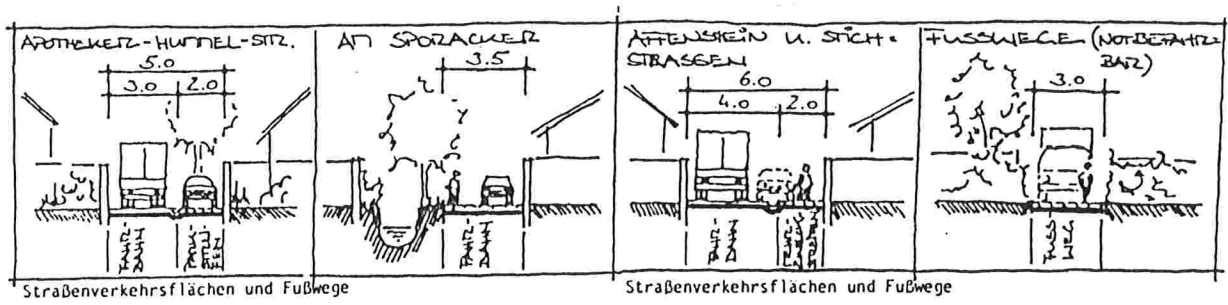
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

In den **Ortsrandbereichen** des Baugebietes "Süd-West" wird entsprechend der Planzeichnung die **traufständige Gebäudestellung** als Stellung baulicher Anlagen festgesetzt. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile dürfen mit ihrer Stellung von der vorgegebenen Gebäudestellung abweichen.



6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen als **Straßenverkehrsflächen, Parkflächen, Fußwege und Wirtschaftswege** festgesetzt. Parkflächen, Fußwege und Wirtschaftswege am Ortsrand dürfen nicht für verkehrmäßige Kfz-Erschließung von Baugrundstücken bzw. den gebietsinternen Kfz-Verkehr genutzt werden.

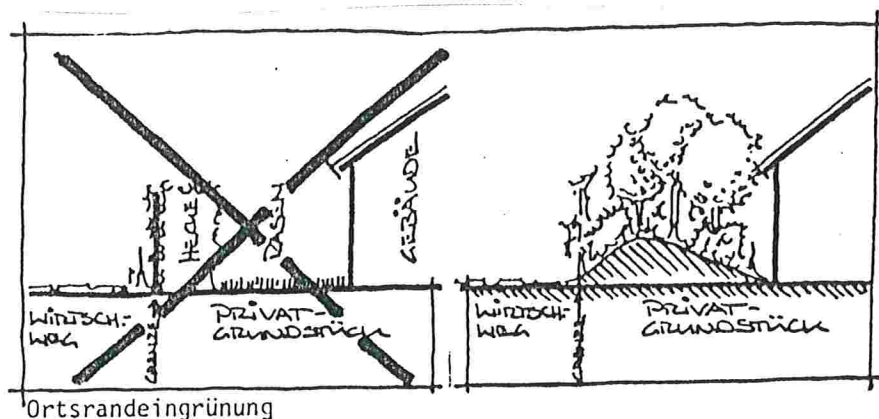


7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Auf den entsprechend der Planzeichnung umgrenzten Flächen in den Ortsrandbereichen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen vorzusehen:

- a. **Erdmodellierungen** mittels z.B. beim Aushub von Baugruben anfallendem Mutterboden
- b. **Anpflanzen von einheimischen Pflanzen** unterschiedlicher Wuchsformen und -höhen (vgl. Anhang Pflanzliste)
- c. **Geradlinige, monostrukturierte Pflanzungen/Hecken** hinsichtlich Habitus und Art sind **unzulässig**

- d. **Extensive Pflege** der Pflanzungen, d.h. kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden, Pflanzenbeschnitt nur in den Maßen der betriebsorganisatorischen und nachbarrechtlichen Erforderlichkeit bzw. soweit es die Sicherheit erfordert.



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum **Schutz und zur Pflege** von Natur und Landschaft sind die bestehenden Obstgehölze zu erhalten. Die vorhandene Wiesennutzung ist entweder durch nur extensive Pflege (maximal 1malige jährliche Mahd) weiterzuführen (das Mähgut ist abzutransportieren) oder völlig der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bei eventuellen Neupflanzungen ist auf hochstämmige Obstbäume zurückzugreifen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zur **Entwicklung** von Natur und Landschaft sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bereichen Gehölzstreifen neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind nach den in Anhang C bezeichneten Grundprinzipien (Pflanzgüte mindestens 2xv, 1 Pflanze je Quadratmeter) zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 200 m² Fläche mindestens ein Baum nach Artenliste A oder B (mindestens Hochstamm 3xv) zu pflanzen.

Die verbleibende gehölzfreie Fläche ist als Wiese einzusäen und zu erhalten (vgl. Anhang Pflanzliste C), oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die im Eränzungsplan "Sauweide" als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzte Fläche. Es handelt sich dabei um Ackerflächen, die durch die Umwandlung in Grünland bzw. deren Festsetzung als Grünland, Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ausgleicht.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten, und zwar Verkehrsflächen zugunsten der Allgemeinheit, sonstige Flächen zugunsten eines beschränkten Personenkreises.

9. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25, BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen **Bäume** und **Sträucher** zu pflanzen bzw. zu erhalten. Als Bindungen für diese Flächen werden festgesetzt:

- a. **Anpflanzen von einheimischen Pflanzen** unterschiedlicher Wuchsformen und -höhen (vgl. Anhang: Pflanzliste).
Sträucher sind nach den in Anhang C bezeichneten Grundprinzipien (Pflanzgüte mindestens 2xv, 1 Pflanze je Quadratmeter) zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 8 m Pflanzstreifenlänge vom Grundstückseigentümer mindestens ein Baum nach Artenliste A oder B (mindestens Hochstamm 3xv) zu pflanzen. Das Zusammenziehen zu Gruppen ist möglich und erwünscht, die Bäume sollten jedoch, vor allem um die gestalterische Wirksamkeit zu gewährleisten, nicht weiter als 16 m auseinander stehen.

An den speziell festgesetzten Stellen sind mindestens Bäume nach Artenliste A (mindestens Hochstamm 3xv, 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen, sowie eine Aufweitung des Gehölzstreifens in der angegebenen Form vorzusehen.

Die evtl. verbleibende Fläche ist als Wiese einzusäen und zu erhalten (vgl. Anhang Pflanzliste C), oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zu landwirtschaftlichen Flächen ist auch mit Sträuchern ein 2 m breiter Abstandstreifen einzuhalten, der durch max. 1malige Mahd/Jahr gehölzfrei zu halten ist.

Die Erhaltung eines der mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume ersetzt die Neupflanzung von 3 Hochstämmen (nach A oder B). Sonstige bestehende Bäume und Sträucher können insofern angerechnet werden als sie insbesondere die geforderte optische Abschirmwirkung bereits gewährleisten. In diesem Fall kann sich die Neupflanzung erübrigen.

- b. **Extensive Pflege** der Pflanzungen, d.h. kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden, Pflanzenschnitt nur in den Maßen der betriebsorganisatorischen und nachbarrechtlichen Erforderlichkeit bzw. soweit es die Sicherheit erfordert.

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. den Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 28. November 1986 i.V.m. § 9, Abs. 4 BBauG i.d.F. vom 8. Dezember 1986**

Entsprechend den Möglichkeiten des § 86 Abs. 1, 2 und 6 LBauO, zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungspläne, werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan Baugebiet "Süd-West" aufgenommen.

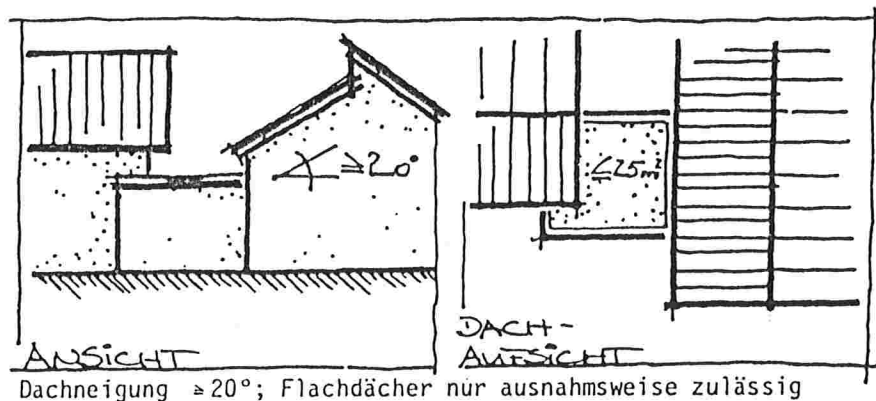
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86, Abs. 1, Nr. 1 LBauO)**

a. **Dachgestaltung von Gebäuden**

Im Baugebiet "Süd-West" sind als Dachformen von Gebäuden lediglich solche **Dachformen** zulässig, die aus mindestens **20°-geneigten Dachflächen** zusammengesetzt sind.

Ausnahmsweise sind auch **Flachdächer** über einer Grundfläche von maximal **25 m²** zulässig, soweit es sich um Flachdächer über Gebäudeteilen handelt bzw. soweit Einzelgebäude baulich mit anderen Gebäuden verbunden sind.

Die **farbliche Gestaltung** von geneigten Dachflächen ist nur in **ziegelroten bzw. rotbraunen Farbtönen** zulässig.



b. **Farbgestaltung von baulichen Anlagen**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit **grelle Farben** und/oder **glänzenden Oberflächenstrukturen** gestaltet werden. Es sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zur flächenhaften Farbgebung zulässig.

c. **Gestaltung von Werbeanlagen**

Auf Dächer aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind **unzulässig**.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die jeweilig **maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Wandhöhen** (von Gebäuden mit Flachdächern) **nicht überschreiten**.

Zu den Ortsrändern des Gewerbegebietes orientierte selbständige oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind **unzulässig**.

2. **Gestaltung von nicht überbaubaren und ungebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken (§ 86, Abs. 1, Nr. 3 LBauO)**

a. Nicht überbaute Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nicht als **Arbeits- oder Lagerflächen** genutzt werden soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

b. Auf den Grundstücken ist mindestens 1 Hochstamm je 300 m² Grundstücksfläche (3xv nach Artenliste A oder B) zu pflanzen. Sonstige entsprechende Pflanzgebote auf dem Grundstück können auf diese Menge angerechnet werden.