
Die als Anlage den textlichen Festsetzungen beigelegten Artenauswahllisten gem. landespflegerischen Planungsbeitrag sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.
Der landespflegerische Planungsbeitrag wurde von der Firma L.A.U.B., Kaiserslautern, erstellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i.V. § 1-23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet**

Zulässig sind folgende Nutzungen, die eine Affinität zu nahegelegener Segelflugnutzung aufweisen:

- kunststoffverarbeitende Betriebe
- Betriebe der Elektrotechnik
- Betriebe der Karosserie-/ Motorentechnik

Weiterhin allgemein zulässig sind:

- gartenbauliche Betriebe
- Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte be- /verarbeiten
- holzverarbeitende Betriebe
- Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig:

- kulturelle Einrichtungen
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

unzulässig sind:

- Betriebe, die dem Zwecke der Zwischenlagerung dienen
- Autoverwertungsbetriebe sowie Schrottplätze
- Lagerplätze
- Tankstellen + Waschanlagen
- Vergnügungsstätten
- Speditionen

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für das im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnen gilt, daß der durch den bestehenden Segelflugplatz entstehende Lärm zu tolerieren ist, diesbezüglich besteht keine Klagemöglichkeit.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Für das Höchstmaß der baulichen Nutzung sind die Eintragungen der Grundflächenzahl (**GRZ**) und der Geschosßflächenzahl (**GFZ**) maßgebend (siehe Nutzungsschablone).

- 2.2 Als **Bezugspunkt** = 0,0m für die Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** wird gemäß §18 Abs.1 BauNVO die Fertigdecke derjenigen anaufähigen Straße (gemessen in Straßenmitte) festgesetzt, die der tiefstgelegenen Gebäudekante oder-ecke am nächsten liegt.
- 2.3 Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen (**Gh_{max} = Maximale Gebäudehöhe**) maßgebend.
Im Gewerbegebiet wird wie folgt differenziert:
Für Gebäude mit flachgeneigten Dächern bis max. 10° beträgt die **Gh_{max} = 7,5m**,
für Gebäude mit Flachdächern ist eine **Gh_{max} von = 6,5m** einzuhalten.
Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten, müssen jedoch die Erfordernisse des benachbarten Segelfluggeländes beachten.
Silohöhen dürfen die max. **Gh_{max} von 7,50m** nicht überschreiten.
Gebäude, die auch dem Wohnen dienen, dürfen bei einer Dachneigung bis zu 30° die max. Gebäudehöhe von 8,50m (**Gh_{max} = 8,50m**) nicht überschreiten.
Die max. Gebäudehöhe Gh_{max} je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante baulicher Anlagen. Steigt oder fällt das Gelände vom Baugrundstück zum Bezugspunkt, so ist die maximale Gebäudehöhe Gh_{max} um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

3. **BAUWEISE**

In den mit Nutzungsschablone **A** gekennzeichneten Bereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche mit Kennzeichnung **B** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind seitliche Grenzbebauungen zulässig.

4. **VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG i.V.m. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

M3: Die Erschließungsstrasse ist im Bereich des Mehrzweckstreifens mit großkronigen Laubbäumen gemäß Liste A in einer Mindestpflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 16-18cm zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll maximal 12m betragen. Pro angrenzendem Baugrundstück ist eine Einfahrt bis maximal 8m vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Flächengröße von jeweils mindestens 5m² haben.

5. **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT i.V.m. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

- 5.1 **M1:** Die vorhandenen Magerwiesen- und Magerrasenbereiche sind zu erhalten. Verletzungen der Grasnarbe durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzvorkehrungen zu verhindern. Maßnahmen nach DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu ergreifen. Die typische Vegetation dieses Bereichs ist durch die einmal im Jahr (ab dem Monat Juli) erfolgende Mahd zu erhalten. Auf Düngung ist zu verzichten. Das Mähgut ist abzufahren.

- 5.2 **M2:** In der Mitte des 8m breiten Grünstreifens ist im gewachsenen Boden eine 3 bis 4m breite und maximal 0,5m tiefe Geländemulde mit variierendem Längs- und Querprofil auszuformen. Zu beiden Seiten der Mulde ist eine zweireihige Bepflanzung vorzunehmen, die Sohle der Mulde ist davon auszusparen. Bei der Pflanzung sind die in Liste D genannten Straucharten vorrangig zu pflanzen. Zur Entwicklung eines gestuften Aufbaus ist alle 10m ein Baum (gemäß Listen B und C) zu pflanzen. Die Trasse der Hochspannungsleitung ist hiervon auszunehmen.
- 5.3 **M6:** Flachdächer und leicht geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
- 5.4 **M7:** Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 20m² dauerhaft mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2m eine Pflanze gemäß Liste E zu setzen.
- 5.5 **M8:** Je 500m² Grundstücksfläche ist ein Baum in 3x verpflanzter Qualität, Stammumfang 14 bis 16cm, gemäß Artenliste B oder C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Baumpflanzungen im Randstreifen entlang der äußeren Grundstücksgrenze sind, sofern sie die vorgeschriebene Pflanzqualität erreichen, anrechenbar.
- 5.6 **M9:** Der biologisch aktive Mutterboden, d.h. die obersten 20 cm, sind vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen. Das Material ist zwischenzulagern und später auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen bzw. abzutransportieren und andernorts auf dafür geeigneten Standorten wieder flächig aufzutragen.
- 5.7 **M10:** Auf der außerhalb des Zaunes gelegenen Fläche sind Verletzungen der Grasnarbe durch Bauarbeiten, rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien durch Schutzvorkehrungen zu verhindern. Maßnahmen nach DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen.
- Entlang der äußeren Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe (3x verpflanzte, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemäß Artenliste C) gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzabstand von jeweils 8 m anzulegen.

Landespflegerische Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Kläranlage:

- 5.8 **A1:** Vorhandene Bauwerke, Mauern und sonstige Bodenversiegelungen sind zu entfernen. Die Feinerdeabdeckung muß vor der Bepflanzung eine Mächtigkeit von mindestens 80cm aufweisen und in den obersten 15cm aus humosem Mutterboden bestehen.
- 5.9 **A2:** Das Grundstück der ehemaligen Kläranlage ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzdichte muss mindestens eine Pflanze pro 1,5m² betragen. Es ist ein Anteil von 10% Bäumen zu pflanzen. An den bislang unbepflanzten Außenrändern ist auf einer Breite von 10m auf die Pflanzung zu verzichten.

Landespflegerische Maßnahmen "Mertesheimer Weg":

- 5.10 **B1:** Der vorhandene Acker ist noch ein Jahr lang als solcher zu nutzen. Auf Düngemittelleinsatz ist zu verzichten. Anschließend ist er in Grünland umzuwandeln. Von der Einsaat mit Regelsaatmischungen ist abzusehen. Zur Förderung spezifischer Pflanzen der Kalkmagerrasen wird die Aussaat von auf benachbarten Magerrasen (bzw. auf dem Flugplatzgelände) gewonnenen Heublumen empfohlen.
- Nach Ende der anfänglichen Aushagerungsphase mit zweischüriger Mahd, d.h. sobald der Trockenmassenertrag weniger als 35 dt/ha beträgt, ist auf einschürige Wiesennutzung überzugehen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Auf jegliche Düngung ist zu verzichten.

Ein buchtig verlaufender, ein bis drei Meter breiter Saumstreifen im Übergang zur Hecke ist von der regelmäßigen Mahd auszuklammern.

- 5.11 **B2:** Die auf der Westseite der Parzelle befindliche Hecke ist zu erhalten. Zur Verjüngung ist sie abschnittsweise (jeweils ca. 50m) und periodisch (ca. alle 15 Jahre) auf den Stock zu setzen. Einzelne ältere, markante Einzelbäume sind jedoch von dieser Maßnahme auszuklammern und zu erhalten.

Landespflegerische Maßnahmen "Am Buchenwäldchen":

- 5.12 **C1:** Der vorhandene Acker ist in Grünland umzuwandeln. Von der Einsaat mit Regelsaatgutmischungen ist abzusehen. Zur Förderung spezifischer Pflanzen der Kalkmagerrasen wird die Aussaat von auf benachbarten Magerrasen gewonnenen Heublumen empfohlen.

Nach Ende der anfänglichen Aushagerungsphase mit zweischüriger Mahd, d.h. sobald der Trockenmassenetrug weniger als 35 dt/ha beträgt, ist auf einschürige Wiesennutzung überzugehen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Auf jegliche Düngung ist zu verzichten.

Angrenzend zur Straße am südlichen Parzellenrand sind fünf Bäume gemäß Artenliste B oder C (bevorzugt Quercus robur, Tilia cordata, Sorbus domestica, Sorbus torminalis und Pyrus communis) zu pflanzen.

6. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

Folgende kontaminierte Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet:

1. Heizzentrale mit einer Mineralölbelastung im Bereich des Tanklagers.
2. Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der Abschmierrampe.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Vier weitere Flächen sind in der Planzeichnung mit einem informativen Planzeichen belegt:

Registriernummer	Bezeichnung
332 03 042-01/0003	ehemalige Tankstelle, südl. Geb. 2510
332 03 042-01/0004	Waschplatz, westl. Geb.23510
332 03 042-01/0006	Tankstelle westl. Geb. 2510
332 03 042-01/0007	Ehemalige Lagerhalle westl. Geb. 2510

An der ehemaligen Tankstelle und am Abscheider des Waschplatzes wurden gering erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Die zwei weiteren Flächen sind in einem Maße kontaminiert, das mit einer Folgenutzung verträglich ist. Eine lokale Verunreinigung ist möglich, im Rahmen der Untersuchungen konnte jedoch eine solche nicht festgestellt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSTZUNGEN

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

7.1 Dächer

- 7.1.1 Gänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 7.1.2 Die maximale Dachneigung beträgt 30° für Gebäude, die (auch) dem Wohnen dienen. Für alle anderen, gewerblich genutzten Gebäude sind Flachdächer oder Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Zu den max. Gebäudehöhen siehe Punkt 2.3.
- 7.1.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30m angebracht werden.
Dachbegrünung siehe unter Punkt 5.3.

7.2 Fassadengestaltung

- 7.2.1 Für die Fassadengestaltung sind glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie Baumaterialien, die ein anderes Material nur vortäuschen, nicht zulässig.
- 7.2.2 Für Fassadenbegrünung gilt Punkt 5.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

8. WERBEANLAGEN

- 8.1 Pro Gewerbetreibendem ist die Anbringung von zwei Werbeanlagen zulässig, wobei eine direkt am Gebäude angebracht werden muß.
- 8.2 Die Werbeanlage darf eine Größe von max. 2m² nicht überschreiten.
- 8.3 Selbstleuchtende und blinkende Werbeanlagen sowie laufende Schrift- und Leuchtbänder sind unzulässig. Die Anlagen sind anzuleuchten, zu hinterleuchten oder haben aus eigenbeleuchteten Einzelbuchstaben bzw. Neonschrift zu bestehen.
- 8.4 Freistehende Werbeanlagen -wie z.B. Stelen- sind zulässig.
- 8.5 Das Anbringen von Werbeanlagen auf Flachdächern ist unzulässig.

9. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 9.1 Flächen, die nicht als Arbeits-, Park- und Lagerflächen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Flächen, die zum Zweck möglicher Betriebserweiterungen vorgehalten werden, sind möglichst extensiv, wenn möglich überhaupt nicht zu nutzen. Auf ihnen sollten Sukzessionsflächen entwickelt werden, die je nach Entwicklungszustand unterschiedliche Biotoptypen mit entsprechend davon abhängigen Tier- und Pflanzenarten ausbilden (Maßnahme **M11** des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- 9.2 Die Oberflächen von Stellplätzen sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien (z.B großfugige Pflasterbeläge mit mind. 1 cm breiten fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässige poröse Steine) zu versehen (Maßnahme **M5** des landespflegerischen Planungsbeitrages)

10. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0m zulässig. Einfriedungen in Form von Metallgittern oder Drahtzäune sind durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- *Der biologisch aktive Mutterboden (oberste 20 cm) ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen. Das Material ist teilweise zwischenzulagern und später auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen bzw. abzutransportieren und andernorts auf dafür geeigneten Standorten wieder flächig aufzutragen.*
- *Auf der außerhalb des Zaunes gelegenen Fläche sind Verletzungen der Grasnarbe durch Bauarbeiten, rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien durch Schutzvorkehrungen zu verhindern. Maßnahmen nach DIN18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen.*
- *Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung sind keine Gebäude zulässig. Bauanträge in der Nähe der Schutzzone sind der Pfalzwerke AG zur Prüfung vorzulegen*
- *Es wird empfohlen, die aus der Dachentwässerung anfallenden Wassermengen in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und das Wasser dann bei Bedarf für Beregnung auf den Grünflächen auszubringen bzw. als Brauchwasser zu verwenden. Dies trägt zum einen zu einer Verbesserung der Grundwasseranreicherung als auch zu einer deutlichen Reduzierung der Belastung der Vorfluter sowie zur Einsparung kostbaren Trinkwassers bei.*

Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer

- *1. Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.*
- *2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.*
- *Punkt 1. und 2. entbinden den Bauträger/ Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.*

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom/ rückwirkend vom in Kraft.

Ort:
.....

Datum

(Bürgermeister/in)

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages für Pflanzungen im Baugebiet (Pflanzvorschläge)****Pflanzliste A (Straßenbäume)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Pflanzliste B (Bäume, 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste C (Bäume, 2. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pflanzliste D (Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder

Pflanzliste E (Fassadenbegrünung)

Pflanzen, die eine Rankhilfe benötigen

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec.	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzen, die keine Rankhilfe benötigen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

Pflanzliste Dachbegrünung

Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Hieracium pilosella	Mausohr-Habichtskraut
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Scleranthus perennis	Ausdauernder Knäuel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegoides	Arznei-Thymian