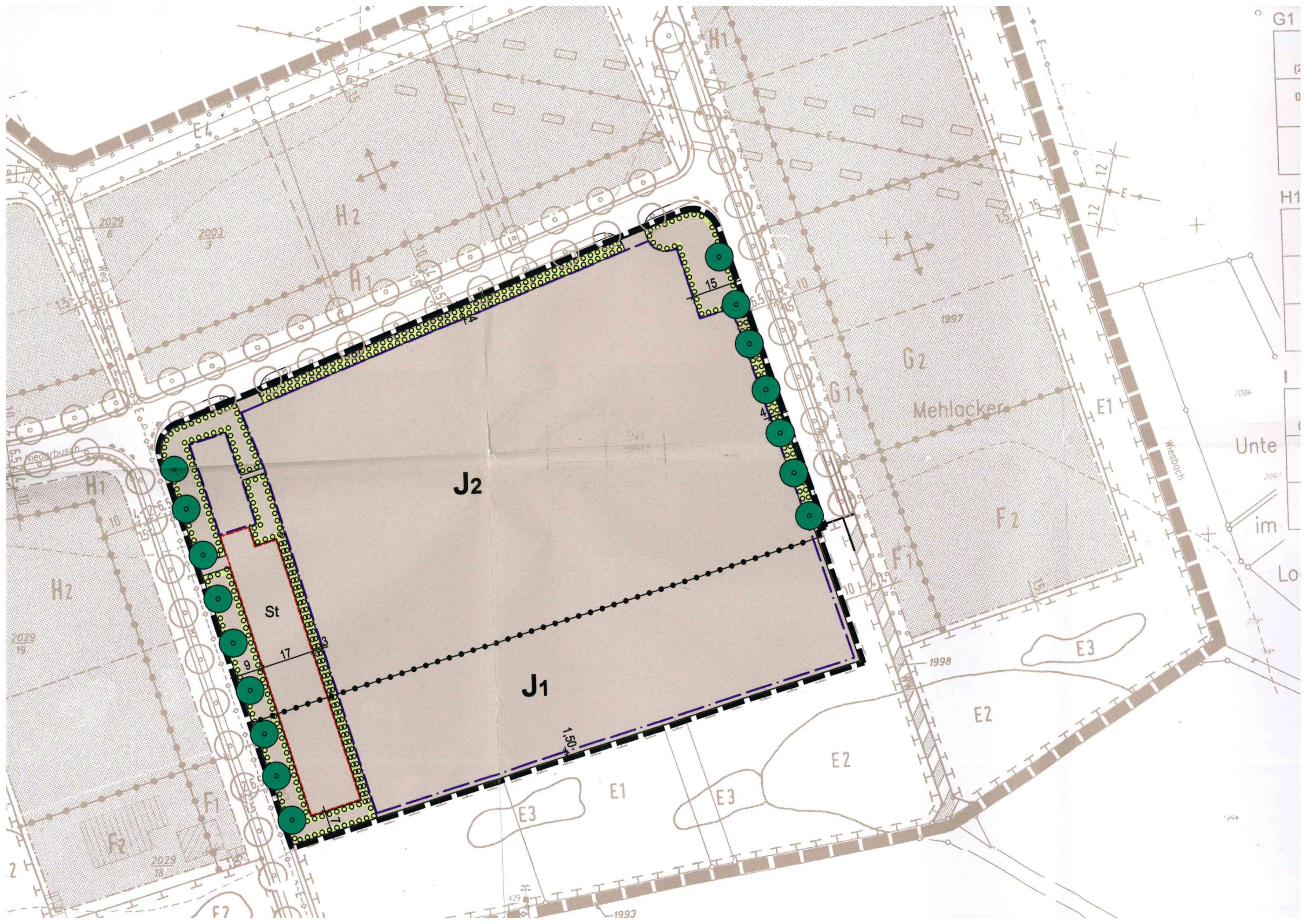


Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Am Niederbusch – Änderung II“



G1

0

H1

I

2096

Unte

2097

im

Lo

2098

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

1710

1709

1708

1707

1706

1705

1704

1703

1702

1701

VERFAHREN (§13 BauGB)"

Füllschema der Nutzungsschablonen

Gebietsart	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschoßflächen- oder Bau-massenzahl
Bauweise	Dachneigung

F1

GE (100)	II
0,7	1,4
a	30 ± 5°

F2

GE (100)	II
0,8	1,6
a	-

G1

GE (200)	III
0,7	2,1
a	30 ± 5°

G2

GE (200)	-
0,8	8,0
a	-

H1

GI (300)	III
0,7	2,1
a	30 ± 5°

H2

GI (300)	-
0,8	8,0
a	-

I

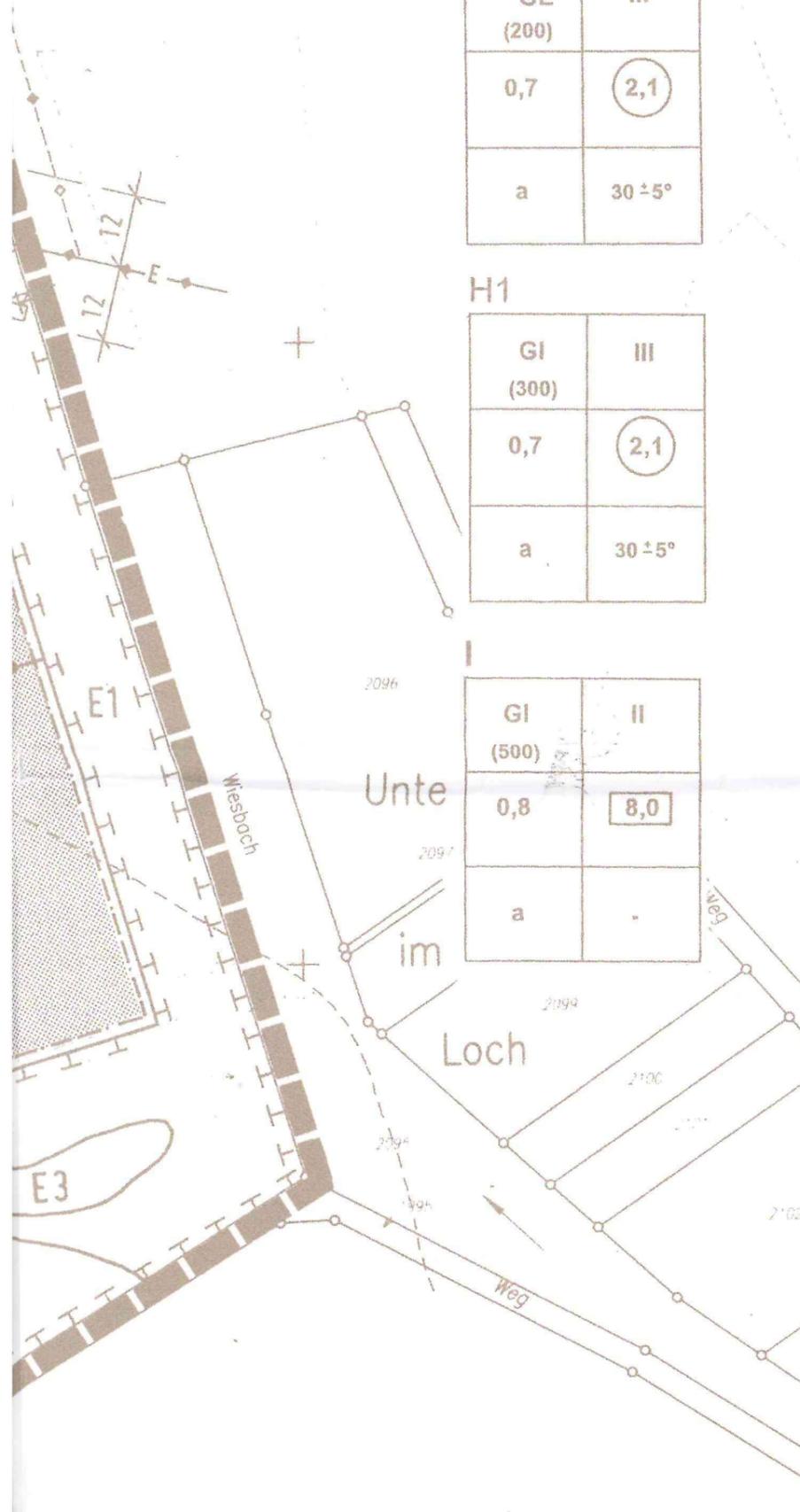
GI (500)	II
0,8	8,0
a	-

J1

GE (100)	-
0,8	8,0
a	-

J2

GE (200)	-
0,8	8,0
a	-



Bebauungsplan „Am Niederbusch – Änderung II“ der Ortsgemeinde Göllheim

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit § 1- 23 BauNVO)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

1.1 GE 100 = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet -

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VII (mind. 100 m) eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandlisten nicht aufgeführt sind, mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten.
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
2. Tankstellen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,
3. Verbrauchermärkte,
4. SB-Kaufhäuser,
5. Fachmärkte,
6. Schrottplätze und Deponien ,
7. Land- und Gartenbaubetriebe,
8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
9. Anlagen für sportliche Zwecke,
10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
11. Vergnügungsstätten

1.2 GE 200 = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet -

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VI (*mind. 200 m*) bis VII eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit *Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten*.
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
2. Tankstellen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,
3. Verbrauchermärkte,
4. SB-Kaufhäuser,
5. Fachmärkte,
6. Schrottplätze und Deponien ,
7. Land- und Gartenbaubetriebe,
8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
9. Anlagen für sportliche Zwecke,
10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
11. Vergnügungsstätten

1.3 GE-100 = Gewerbegebiet mit Nutzungsschablone J1 (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet -

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VII (*mind. 100 m*) eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit *Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten*.
2. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den

- allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
3. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,
3. Verbrauchermärkte,
4. SB-Kaufhäuser,
5. Fachmärkte,
6. Schrottplätze und Deponien ,
7. Land- und Gartenbaubetriebe,
8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
9. Anlagen für sportliche Zwecke,
10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
11. Vergnügungsstätten

1.4 GE-200 = Gewerbegebiet mit Nutzungsschablone J2 (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet -
zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VI (*mind. 200 m*) bis VII eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit *Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten*.
2. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
3. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit

- vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelastigende Betriebe,
 3. Verbrauchermärkte,
 4. SB-Kaufhäuser,
 5. Fachmärkte,
 6. Schrottplätze und Deponien ,
 7. Land- und Gartenbaubetriebe,
 8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
 9. Anlagen für sportliche Zwecke,
 10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 11. Vergnügungsstätten

1.5 GI-300 = Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Industriegebiet -

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und vom 26. Februar 1992 in die *Abstandsklassen V - VII* eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind mit *Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten*,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. erheblich luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelastigende Betriebe,
3. Verbrauchermärkte,
4. SB-Kaufhäuser,
5. Fachmärkte,
6. Schrottplätze und Deponien,
7. Land- und Gartenbau,
8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
9. Anlagen für sportliche Zwecke,
10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.6 GI-500 = Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen IV (mind. 500 m) - VII eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandlisten nicht aufgeführt sind, mit *Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten*
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. Verbrauchermärkte,
3. SB-Kaufhäuser,
4. Fachmärkte,
5. Schrottplätze und Deponien,
6. Land- und Gartenbau,
7. Tierzucht und Intensivtierhaltung.
8. Anlagen für sportliche Zwecke,
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.7 In den mit Teilbereichen F1, G1 und H1 (Vorderbauzonen) sind nur Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungsräume, die zulässigen Wohnungen und Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind Produktionsgebäude, Lagerhallen und sonstige bauliche Anlagen zulässig, sofern sie den gestalterischen Anforderungen dieser Teilbereiche entsprechen.

Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschosßzahl beträgt, nicht überschritten werden. Eine größere Geschosßhöhe als 3.50 m bleibt nur dann außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch eine Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen, bedingt ist.

1.8 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Wandhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

	Wandhöhe	Firsthöhe über Wandhöhe
GE	8,0 m	4,0 m
GI	12,0 m	4,0 m

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblichen Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. In den Teilgebieten **J1** und **J2** dürfen die vorgenannten max. Wand- und Firsthöhen für technische Anlagen und Tanks bis zu einer Gesamthöhe von max. 20 m überschritten werden.

- 1.9 Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in den Gebieten **J1** und **J2** durch Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 überschritten werden darf.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablonen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.
In den Bereichen des Plangebiets, in denen abweichende Bauweise festgesetzt ist, können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. den Hauptrichtungen der Gebäudeaußenwände zu errichten. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß den Festsetzungen des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften keine weitergehenden Einschränkungen treffen.

Tiefgaragen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen eine mindestens 0,60 m dicke Erddeckung erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht.

5. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Bei einer Straßenfront von bis zu 25 m ist nur eine Zu- und Ausfahrt mit max. 7 m Breite zulässig. Maximal dürfen pro Betrieb nur zwei Zu- und Ausfahrten mit jeweils höchstens 7,0 m Breite angelegt werden. Im Teilgebiet **J2** sind je Betrieb max. 3 Ein- und Ausfahrten mit einer Gesamtbreite von jeweils max. 8 m zulässig.

Die im Plan mit "MZ" bezeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Mehrzweckstreifen (Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen, die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten und das Anpflanzen von Bäumen) auszubilden.

6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die mit E1 gekennzeichneten Flächen sind nach der diesbezüglichen Maßgabe des landespflegerischen Begleitplans zu entwickeln. Hierzu ist eine Bepflanzung mit Bäumen (3xv) und Sträuchern (2xv) gemäß der Liste 2 (siehe Anlage zur Begründung) durchzuführen. Die Flächen sind der weiteren Sukzession zu überlassen.

Innerhalb der mit E2 gekennzeichneten Flächen sind Streuobstflächen anzulegen und zu entwickeln.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- * Pflanzung von Obstbäumen in einem 15 bis 20 m Raster entsprechend der Artenliste 1 (siehe Anlage zur Begründung)
- * Artgemäße Auslichtung der Bäume in einem mehrjährigen Turnus, wobei einige der Obstbäume nach 5 Jahren ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden sollen
- * Einsaat einer Blumenwiesenmischung für mittlere Standorte und Mahd der Wiesen in einem 1 bis 2-jährigen Turnus

Auf den mit E3 gekennzeichneten Flächen sind 200 bis 300 qm große Lesesteinhäufen durch Schüttung von bodenständigem Natursteinmaterial mit einer Körnung zwischen 20 und 300 mm anzulegen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist unzulässig.

Für das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser (z.B. Dachentwässerung), sofern es nicht von ständig genutzten Parkplätzen stammt, ist soweit wie möglich eine natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

7. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Versorgungsträger, eine oberirdische Stromleitung zu unterhalten. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 4,5 m bis max. 9,5 m (je nach Standort) begrenzt (die Bauhöhen beziehen sich auf den derzeitigen natürlichen Geländeverlauf und gelten für Gebäude mit einer harten und feuerhemmenden Bedachung nach DIN 4102). Die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind den Pfalzwerken zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.

Innerhalb des Schutzstreifens ist das Anpflanzen von Bäumen zu unterlassen.

8. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

Auf den Mehrzweckstreifen (MZ) sind Einzelbäume in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 2,00 m x 2,00 m lt. Planzeichnung und Artenliste 3 (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen.

Um eine ausreichende Andienung der Grundstücke zu gewährleisten, darf von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten bis zu 3,5 m abgewichen werden.

In den Teilgebieten **F1** bis **I** dürfen mindestens 20 % der privaten Grundstücke nicht versiegelt werden. In den Teilgebieten **J1** und **J2** dürfen mindestens 10 % der privaten Grundstücke nicht versiegelt werden. Auf mindestens 15 % dieser unversiegelten Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen. Dazu sind Arten der Liste 2 (siehe Anlage zur Begründung) in 2x verpflanzter Qualität zu verwenden.

Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (z.B. Tore, Türen, verglaste Wandflächen) sind in den Teilgebieten **F1** bis **I** zu 30 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung gemäß Artenliste 4 (siehe Anlage zur Begründung) zu versehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Fläche von 25 m² und mehr sind in den Teilgebieten **F1** bis **I** mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Dazu sollten Arten gemäß Liste 6 (siehe Anlage zur Begründung) verwendet werden.

Auf den privaten Grundstücken sind zu den öffentlichen Straßen hin dichte Baum-Strauch-Hecken in mindestens 4 m Breite zu entwickeln. Dazu sind geeignete Arten - wie sie beispielsweise die Artenliste 2 (siehe Anlage zur Begründung) enthält - zu verwenden. Diese Pflanzstreifen dürfen nur durch die zulässigen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Innerhalb der mit E4 gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauch Hecke mit Arten der Liste 2 (siehe Anlage zur Begründung) zu entwickeln.

Der Gehölzbestand (Baumreihe) entlang der Zufahrt zum Dyckerhoff-Werk ist zu erhalten.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Wandhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung sind durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m zu markieren.

Eine vertikale Gliederung der Baukörper hat mindestens alle 15 m zu erfolgen.

DACHGESTALTUNG

In den Teilgebieten **F1, G1 und H1** (Vorderbauzone) sind geneigte Dächer (Dachneigung $30 \pm 5^\circ$) zulässig.

In den Teilgebieten **F2, G2, H2, I, J1 und J2** sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer, geneigte Dächer und Sheddächer zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) mit einer Größe von 25 qm und darüber sind in den Teilgebieten **F1 bis I** zu begrünen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten.

Die geneigten Dächer sind mit dunklen, nicht glänzenden Materialien (z.B. unglasierte Ziegel) einzudecken. Glaselemente und Solarzellen sind zulässig.

Für die Kopfbauten zur Straßenseite ist die Hauptfirstrichtung einzuhalten.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

FARBGEBUNG

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und/oder glänzenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

Zur flächenhaften Farbgebung sind in den Teilgebieten **F1 bis I** nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m, gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBau0)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftspflegerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden oder betriebliche Belange dies nicht zulassen.

Der Mindestanteil der Fläche, die landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird in den Teilgebieten **F1 bis I** auf 15 % festgelegt.

Entsprechend sind die der überbaubaren Fläche vorgelagerten Bereiche entlang der Straßen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die notwendigen und zulässigen Zufahrten und Zugänge bis zur in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzten Breite.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind in den Teilgebieten **F1 bis I** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen.

Ausgenommen davon sind Zufahrten und überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen.

Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Offene Lagerflächen und Werkplätze sind in den zur Straße orientierten Grundstücksteilen der Teilgebiete **F1 bis I** nicht zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

Das Geologische Landesamt Mainz weist daraufhin, dass bei der Erschließung und späteren Bebauung die Forderungen der DIN 1054 einzuhalten sind.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Speyer weist auf folgendes hin:

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich darauf hinzuweisen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) einzuhalten sind. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Ferner sind bei der Vergabe der Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, dem Landesamt zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt diese überwachen kann.

Das Forstamt Kirchheimbolanden verweist auf die Erfordernis der Verwendung von einheimischen Gehölzen gemäß § 3 des Gesetzes über forstliches Saat- und Pflanzgut. Damit wird vermieden, dass an hiesige Klimaverhältnisse nicht bzw. unzureichend angepasste Baum- und Straucharten angepflanzt werden und eine allenthalben stattfindende Florenvergiftung nicht weiter forciert wird.

Die Kreisverwaltung –Abtl. Brandschutz-, Kirchheimbolanden weist auf die allgemein einzuhaltenden brandschutztechnischen Bestimmungen hin (Feuerwehruzufahrten, Zugänglichkeiten von Hydranten etc.) und schreibt als ausreichende Löschwassermenge mind. 3200l/min. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vor. (Anmerkung: Die erforderliche Löschwassermenge von mind. 3200 l/min. kann nach Auskunft der VG-Werke Göllheim garantiert werden.)