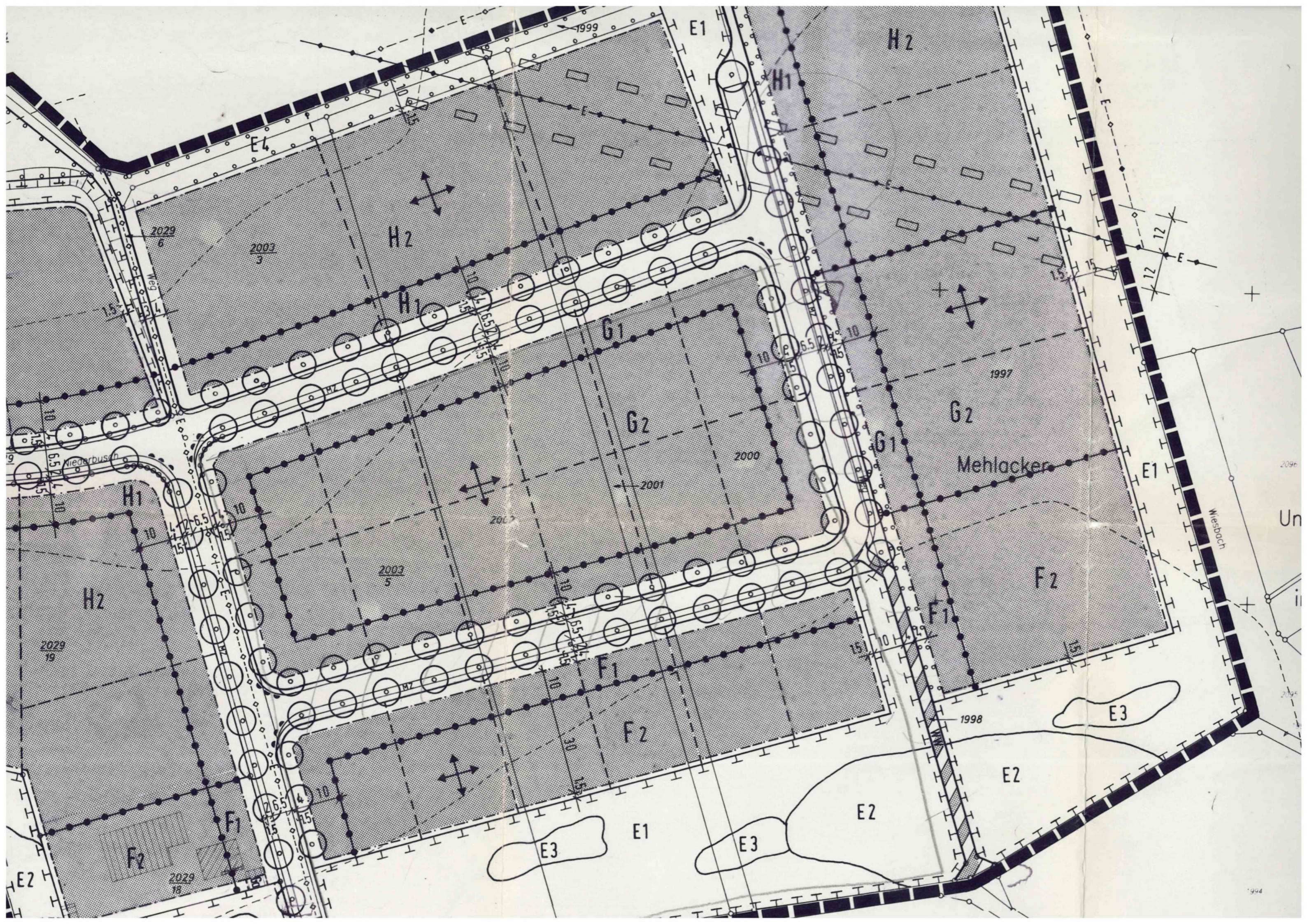
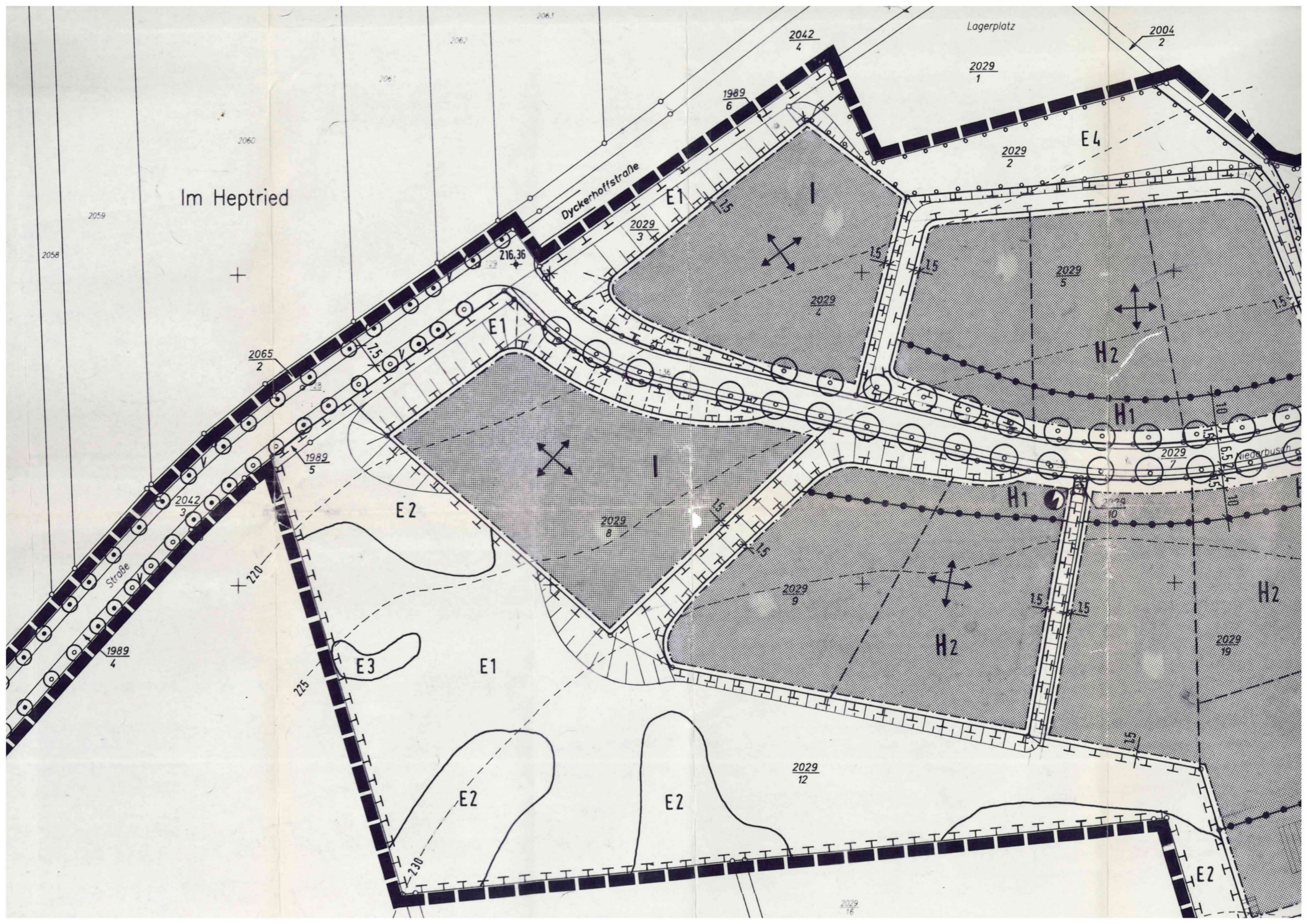


# **Ortsgemeinde Göllheim**

## **Bebauungsplan „Am Niederbusch – Änderung I“**





Im Hepried

Dyckerhoffstraße

Stroße

Lagerplatz

Niederbusch

E3

E1

E2

E2

E2

E1

E1

E2

H1

H1

H2

H2

H2

E4

2042  
4

2004  
2

2029  
1

1989  
6

2029  
2

2029  
3

2029  
5

2029  
7

2065  
2

1989  
5

2042  
3

2029  
7

1989  
4

2029  
10

2029  
8

2029  
9

2029  
19

2029  
12

2029  
16

+

+

+

+

220

225

230

2059

2058

2060

2061

2062

2063

Füllschema der Nutzungsschablonen

Gebietsart	Geschosigkeit
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°

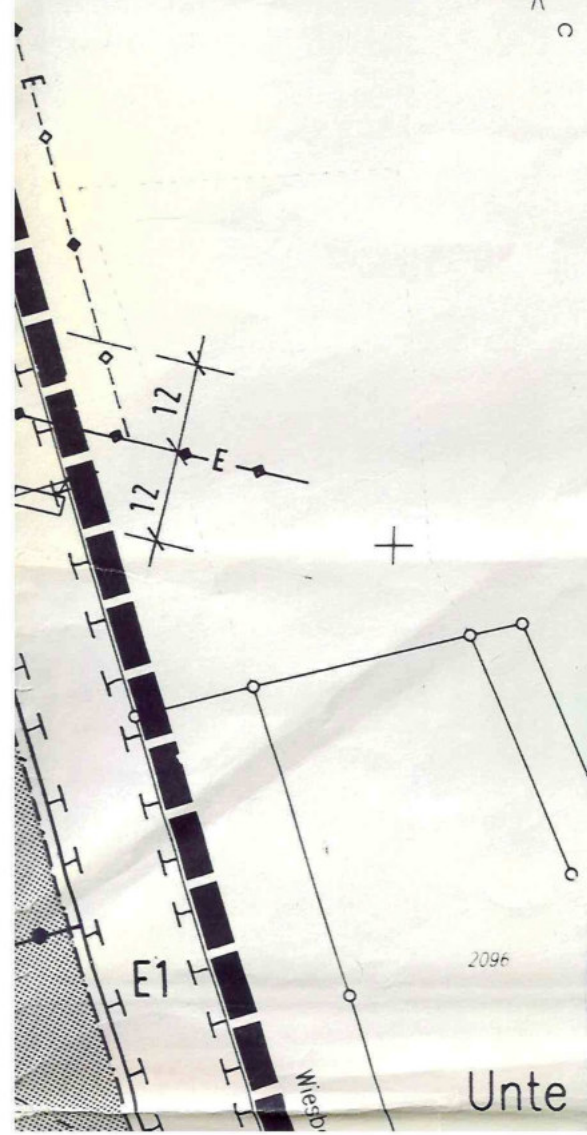
H2

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

I

GI (500)	II
0,8	8,0

230



2096

Unte

E1

Mischp

230

+

(100)	
0,7	1,4
a	30 ± 5°

(100)	
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

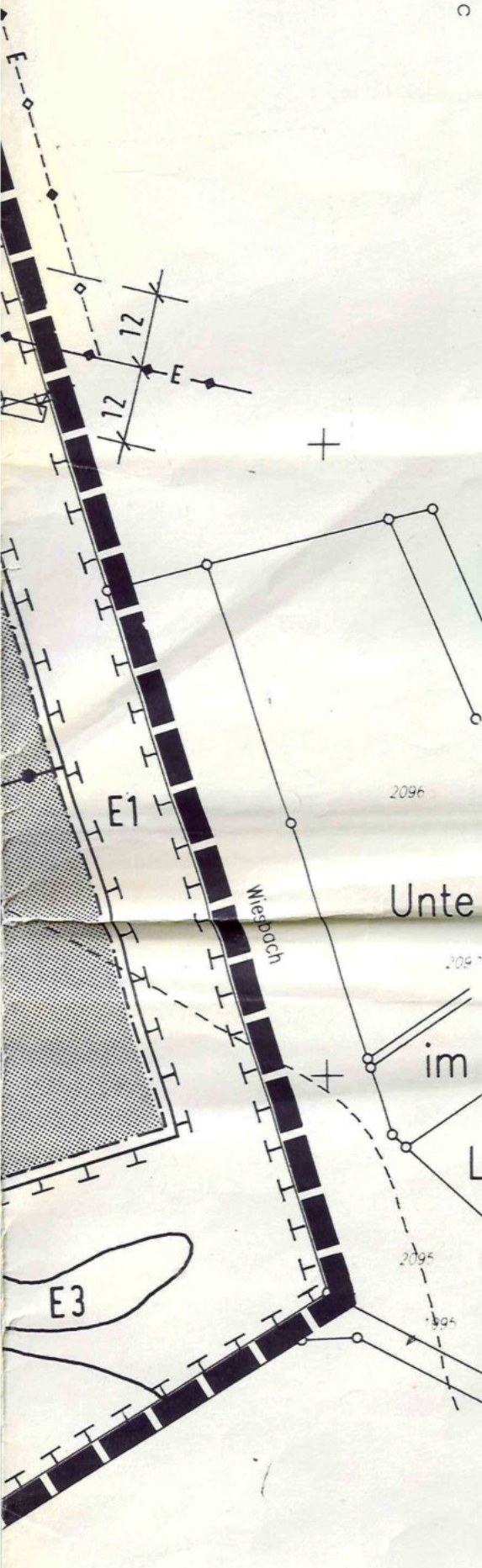
GI (300)	III
0,7	2,1
a	30 ± 5°

H2

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

I

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



△ 38  
6314

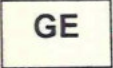
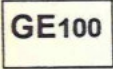
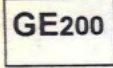
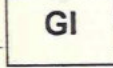
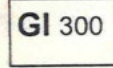

○ ○  
Λ

+

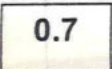
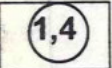
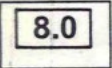
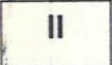
+

# LEGENDE



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	eingeschränktes Gewerbegebiet (Teilgebiet 1) (§ 8 BauNVO)
	eingeschränktes Gewerbegebiet (Teilgebiet 2) (§ 8 BauNVO)
	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
	eingeschränktes Industriegebiet (Teilgebiet 1) (§ 9 BauNVO)
	eingeschränktes Industriegebiet (Teilgebiet 2) (§ 9 BauNVO)

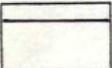
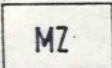

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

	Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO -Beispiel-
	Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-
	Baumassenzahl (§§ 16 Abs.2, 21 BauNVO) -Beispiel-
	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-

## BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a	abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung verbindlich

## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11. BauGB)

	Straßenverkehrsflächen mit Geh- und Radwegen
	Mehrzweckstreifen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

a

abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

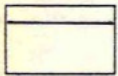


Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

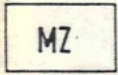


Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung verbindlich

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11. BauGB)



Straßenverkehrsflächen mit Geh- und Radwegen



Mehrzweckstreifen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

WW

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

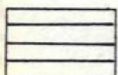


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSER-BESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

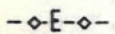


Flächen für Versorgungsanlagen,

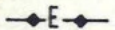


Zweckbestimmung: Trafoanlage

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



vorgesehene unterirdische Leitung (hier Elektrizität)

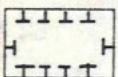


vorhandene oberirdische Leitung (hier Elektrizität)



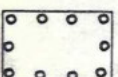
Endmast der Freileitung

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



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (mit Bezugsnummer)

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



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

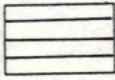


zu erhaltender Baum



zu pflanzender Baum

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSER-  
BESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON  
NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14  
BauGB)

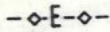


Flächen für Versorgungsanlagen,

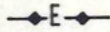


Zweckbestimmung: Trafoanlage

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



vorgesehene unterirdische Leitung (hier Elektrizität)

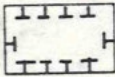


vorhandene oberirdische Leitung (hier Elektrizität)



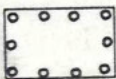
Endmast der Freileitung

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



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(mit Bezugsnummer)

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTI-  
GEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE  
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltender Baum



zu pflanzender Baum

SONSTIGES



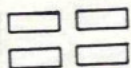
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)



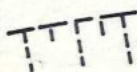
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

30±5°

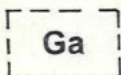
Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)



Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger  
(§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)



Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers


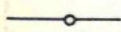
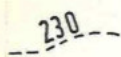


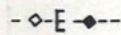


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze  
und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

hier: Garage



## INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Höhenlinie in m über NN
	Planungshöhe in m über NN
	Böschung
	vorgeschlagene zukünftige Leitungstrasse (Elektrizität)
E 2	Maßnahmen gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag -Beispiel-

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde / Stadt ..... hat in seiner Sitzung am

# **Bebauungsplan „Am Niederbusch – Änderung I“ der Ortsgemeinde Göllheim**

## **Textliche Festsetzungen**

# BEBAUUNGSPLAN "NIEDERBUSCH - ÄNDERUNGSPLAN 1", GEMEINDE GÖLLHEIM

## Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO und § 19 BauGB

### INHALT:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
3. **Stellung der baulichen Anlagen**
4. **Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen**
5. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
6. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
8. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
9. **Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen**

*Änderungen gegenüber der vorherigen Planfassung sind kursiv gedruckt!*

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

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

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.5:

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. 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. Vergnügungstätten

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

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.5:

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. Vergnügungstätten

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

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.5:

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 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. erheblich luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende 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.

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

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.5:

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 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. 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.

- 1.5** 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 Geschoßzahl beträgt, nicht überschritten werden. Eine größere Geschoßhöhe 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.

## **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 (besondere) 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 bau-ordnungsrechtliche Vorschriften keine weitergehenden Einschränkungen treffen.

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

## **5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §16 BauNVO)

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

	<b>Wandhöhe</b>	<b>Firsthöhe über Wandhöhe</b>
<b>GE</b>	8,0 m	4,0 m
<b>GI</b>	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.

## **6. 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.

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.

## **7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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 Lesesteinhaufen 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 zu ermöglichen



## **8. 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.

## **9. 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.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden. Auf mindestens 15 % diesen 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 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 15 m<sup>2</sup> und mehr sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Dazu sollten Arten gemäß Liste 6 (siehe Anlage zur Begründung) verwandt 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.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

---

### INHALT

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücks- flächen**
3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
4. **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

#### BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe 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 und I* sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer, geneigte Dächer und Sheddächer zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis  $10^\circ$ ) mit einer Größe von 25 qm und darüber sind 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 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 GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN**

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

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 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 zu einer Breite von 7 m.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind 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 nicht zulässig.

## **3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

(§ 86 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**

(§ 86 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 jederzutagekommende 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 Pflanzengut. 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.)