

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

A 1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 8 BauNVO)

A.1.1.1 Zweckbestimmung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet wird unterteilt in die Teilfläche A, Teilfläche B und Teilfläche C. Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zur Gliederung und Modifizierung von Baugebieten wird für das Gewerbegebiet Folgendes festgesetzt:

A.1.1.2 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(Ausnahmen siehe unter Nr. A 1.1.6)

A 1.1.3 Unzulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme siehe unter Nr. A 1.1.4),
- Tankstellen und
- Wohnungen (Ausnahmen siehe unter Nr. A 1.1.5).

A 1.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet (abweichend von der Festsetzung A 1.1.3) untergeordnete Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche je Gewerbebetrieb 100 m² nicht überschreitet.

A 1.1.5 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet auf der Teilfläche C (abweichend von der Festsetzung A 1.1.3) max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

A 1.1.6 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des UVPG, die im Einzelnen in der Anlage 1 des UVPG bestimmt sind, unzulässig.

A 1.1.7 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 (zu beziehen bei Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin), Ausgabe 2006- 12, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 in dB(A)				
Teilfläche i			GEe	
Gebiet k:			Tag	Nacht
Richtung	Nutzung	Bezeichnung		
Südost	WA	Am Dreschplatz 15/17	64	49
Süd	WA	Am Dreschplatz 5/7/9/11/13	65	50
Süd	WA	Östlich Jahnstraße	66	51
Südwest	WA	Jahnstraße	67	52
West	WA	Im Versuchsfeld	66	52
West	WA	Bahnhofstraße 60	64	51
West	WA	Bahnhofstraße 62/64	64	50
West	WA	Bahnhofstraße 66/68	64	52
West	WA	Bahnhofstraße 70+	65	50
West	MI	Am Lamsheimer Weg	68	53
Westnordwest	GI	Industriegelände	68	60
Nord	GE	Pferdsgewanne II	68	57

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006- 12, Abschnitt 5, wobei in die Gleichungen (6) und (7) $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

A 2.1 Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt, darf gemäß Planeintrag auf der:

- Teilfläche A 18, 00 m,
- Teilfläche B 13, 00 m und
- Teilfläche C 7, 50 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte.

- A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- A 3.1 Bauweise**
Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, abweichend davon sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- A 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 u. 14 BauNVO)**
- A 4.1 PKW- Stellplätze und Zufahrten**
Die PKW-Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen gemäß Planeintrag zulässig.
- A 4.2 LKW- Stellplätze und Zufahrten**
Die LKW- Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Flächen gemäß Planeintrag zulässig.
Die Erfordernisse der Feuerwehr sind vorrangig zu beachten und bleiben davon unberührt.
- A 5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
- A 5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- A 5.1.1** Entlang der südlichen Entwässerungsmulde sind 8 Strauchgruppen mit je mind. 5 Sträuchern entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.
- A 5.2 Baumpflanzungen im Straßenraum**
- A 5.2.1** Entlang der Industriestraße ist gemäß Planeintrag in einem Abstand von 10 m mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte dürfen in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch beizubehalten.
Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 6,0 m² betragen.
- A 5.3 Flächen und Bestimmungen für das Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
- A 5.3.1** Je 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen entlang der Industriestraße sind auf die Gesamtzahl anzurechnen.
- A 5.4 Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte, nicht verglaste Dächer bis max. 12° Dachneigung sind auf der Teilfläche A und C extensiv mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, wobei die Stärke des Vegetationssubstrats mindestens 8 cm betragen muss.
- A 5.5 Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen**
Alle Bepflanzungen nach den Festsetzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- A 6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Erfolgte Anpflanzungen (Festsetzungen A 5.1 bis A 5.5) unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Ausgefallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- A 7 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- A 7.1 Beleuchtung**
Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV- armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Strahlung der Lichtkegel ist an der Ost- und Südseite so zu begrenzen, dass sie die Grundstücksgrenze nicht überschreitet.
- A 7.2 Vogelkollision**
Im Plangebiet sind auf der Teilfläche A an allen großflächigen Glaselementen (Außenwände) des Gebäudes Maßnahmen gegen Vogelkollision vorzunehmen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- B 1 Dächer und Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- B 1.1 Dachform und -neigung**
Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15°.
- B 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
Allseits sind nur offene Einfriedungen zulässig.
Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf das Maß von max. 2,50 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.
- B 3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (§ 10 Abs. 4 LBauO)**
- B 3.1 Versiegelung**
Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig z.B. mit Schotterrasen (mit 30% Kräutern) oder Rasengittersteinen zu gestalten. Die Erfordernisse der Feuerwehr sind vorrangig zu beachten und bleiben davon unberührt.
- B 3.2 Nicht versiegelte Flächen**
Die nicht versiegelten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Archäologische Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

C 2 Überschwemmungsgebiet

Das Baugebiet liegt laut Gefahrenkarte Hochwasser des Landes Rheinland-Pfalz zwar innerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete des Grabensystems der westlichen Frankenthaler Terrasse, allerdings werden die Wasserspiegellagen nach Umsetzung der im wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzept Isenach- Eckbach vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zukünftig niedriger liegen. Bei den zukünftigen Maximalwasserständen nach Umsetzung der o.g. Maßnahme ist das Gelände beim HQ 100 nur noch lokal von Druckwasserauftritten betroffen. Das Gelände soll auf ca. 95, 61 mNN aufgefüllt werden und ist damit bis größer HQ 100 hochwasserfrei.

C 3 Grundwasserstände

Im Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind zu berücksichtigen. Bei einer Unterkellerung sollte der Keller als weiße Wanne ausgeführt werden.

C 4 Umgang mit Niederschlagswasser

Infolge temporär hoher Grundwasserstände ist eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück nicht möglich. Die nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserbeseitigung der Dach- und Hofflächen ist daher durch die Ableitung in den direkt angrenzenden Neugraben vorgesehen. Die Rückhaltung eines 20-jährigen Regenereignisses ist auf dem Grundstück sowie der nördlich angrenzenden Halle zu gewährleisten. Die nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer der Parkplatzflächen sollen breitflächig ins Grundwasser versickert werden. Bei den Parkplätzen wird zusätzlich eine kleine Entwässerungsmulde im Grünstreifen angeordnet, um das bei Extremniederschlägen breitflächig anfallende Regenwasser zu sammeln und kontrolliert in die Entwässerungsmulde einzuleiten.

C 5 Pflanzempfehlung

Für Pflanzungen im Plangebiet wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 12- 14 cm	
Acer campestre	Feld- Ahorn
Populus nigra	Schwarz- Pappel
Quercus robur	Stieleiche (Säulenform)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Salix alba	Silber- Weide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Ulmus minor	Feld- Ulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
Gehölze 2x verpflanzt, Höhe 60- 100 cm	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Buddleja davidii	Sommerflieder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

C 6 Grünordnungsplanung

Es wird empfohlen, als Fachbeitrag zur Umsetzung der Grünordnungsplanung einen Freianlagengestaltungsplan zu erarbeiten.

C 7 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leistungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.