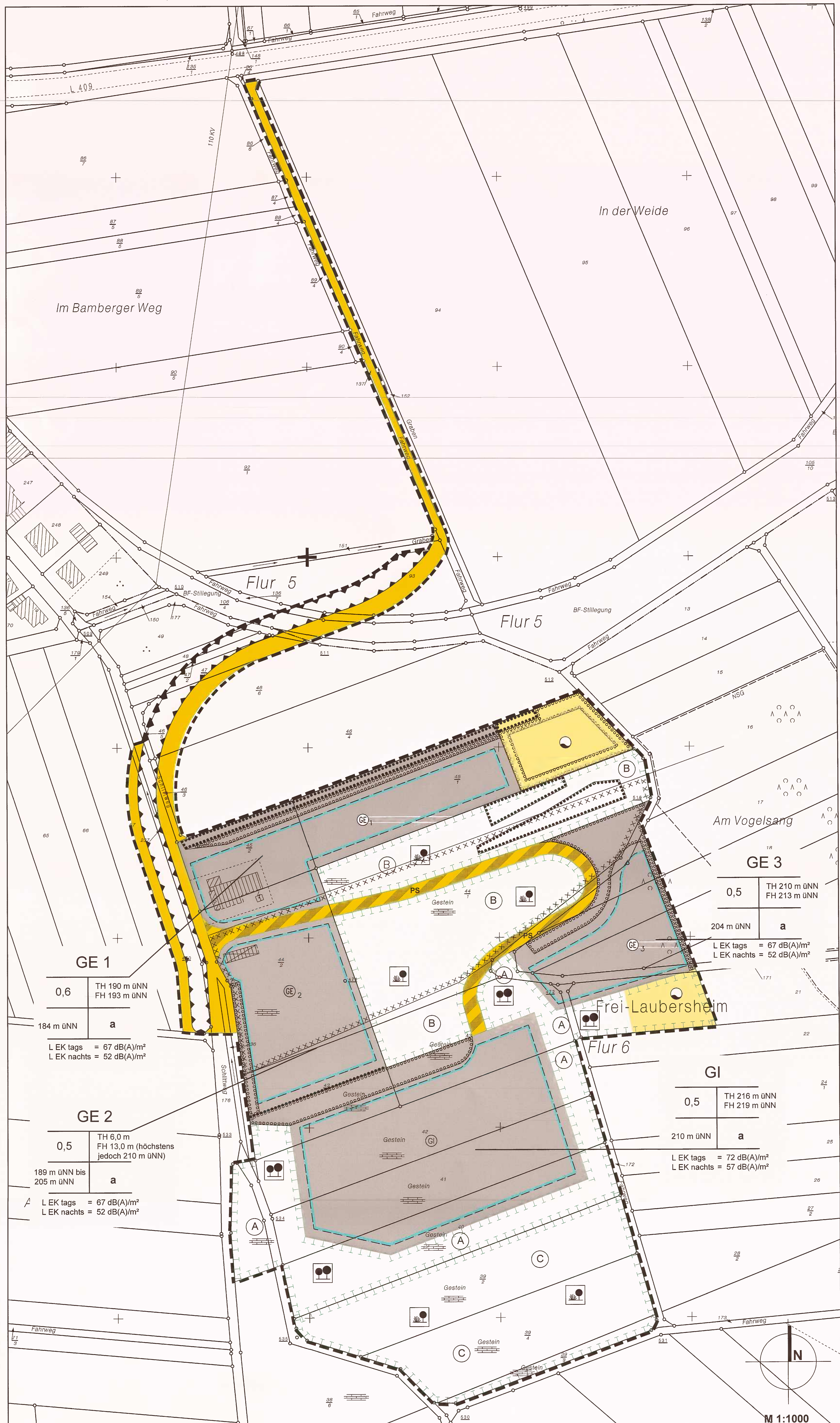
2.12

Bebauungsplan "Steinbruch Scharrenberg"

Stand 02/2009

Ortsgemeinde Frei-Laubersheim



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,5 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) hier z. B. 0,5
- TH = 6,00 m — Traufhöhe als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) hier z. B. 6,00 m rel. Höhe
- FH = 9,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) hier z. B. 9,00 m rel. Höhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenzen; Umfassung der überbaubaren Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PS — Zweckbestimmung: Privatstraße (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (A) Fläche für Landespflegerische Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch die Herstellung einer Privatstraße und die geplante Bebauung im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete (§9 Abs. 1a)
- (B) Fläche für Landespflegerische Maßnahmen im Bereich von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden (§9 Abs. 1a)
- (C) Fläche für Landespflegerische Maßnahmen zur Rekultivierung der Gesteinsabbauflächen gem. Rekultivierungsplan vom 05.06.2003 (nachrichtliche Übernahme bestehender Vorschriften) (§9 Abs. 1a)
- Anpflanzung von Schutzgehölzen heimischer Baum- und Straucharten (Schutzwald) (§9 Abs. 1a)
- Natürliche Gehölzentwicklung (Sukzession) (§9 Abs. 1a)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungnen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- L EK tags = 67 dB(A)/m² — Lärm-Emmissionskontingente tags (6:00 - 22:00 Uhr) nachts (22:00 - 6:00 Uhr) (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Aufbau der Nutzungsschablone

(Beispiel) Art der baulichen Nutzung: GE
Grundflächenzahl: 0,4 — TH 4,50 m max. Traufhöhe, FH 9,50 m max. Firsthöhe
Gelände-Endausbauniveau: 184 m üNN — a: Bauweise
L EK tags = 67 dB(A)/m², L EK nachts = 52 dB(A)/m²: Lärm-Emissionskontingent

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung (GemO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) in der jeweils gültigen Fassung

Raumordnungsgesetz (ROG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der jeweils gültigen Fassung

Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl S. 159) in der jeweils gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der jeweils gültigen Fassung

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImschG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578) in der jeweils gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung (i.d.F.) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl 1997 Teil I, S. 2041 ff.) in der jeweils gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) in der jeweils gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) in der jeweils gültigen Fassung

Landesbauordnung (LBauO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der jeweils gültigen Fassung

Landesnatuschutzgesetz (LNatSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387) in der jeweils gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) und "Industriegebiet" (GI) festgesetzt. Eine Liste mit zugelassenen Gewerbebetrieben ist in Anlage A den Textlichen Festsetzungen beigefügt.

GE1, GE2, GE3 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können **ausnahmsweise zugelassen** werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
Zulässig sind die unter § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Nach § 9 Abs. 3 BauNVO können **ausnahmsweise zugelassen** werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebs-leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 (2) BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die vier Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO definiert.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**
  Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für den Bereich **GE1 0,6** und für die Bereiche **GE2, GE3 und GI 0,5**.
- **Höhe baulicher Anlagen**
  Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für alle Teilbereiche des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und der maximalen Firsthöhe. Die Höhenangaben sind für die Bereiche **GE1, GE3 und GI** in m üNN gemacht, da für diese auch Geländehöhen festgelegt sind.
  Im Bereich **GE2** ist nur eine Höchstgrenze in m üNN festgesetzt. Die Trauf- und die Firsthöhe sind in Metern am jeweiligen Punkt über Oberkante Gelände festgesetzt.
  <u>Traufhöhe:</u>
  Die Traufhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
  <u>Firsthöhe:</u>
  Die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
In allen Teilbereichen ist gemäß § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf über 50 m betragen und die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

1.3 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um eine Privatstraße.

1.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (topographisch günstigster Ort) ist auf einer Grundstücks-fläche von ca. 1900 m² ein Versickerungs- und Rückhaltebecken für das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser zulässig. Hier ist die naturnahe Versickerung und Rückhaltung von Niederschlags-wasser vorzusehen. Die Detailplanung und technische Ausführung bleibt der Erschließungsplanung- und Genehmigungsplanung vorbehalten.
Die außerhalb des Regenrückhaltebeckens befindlichen Roh- und Füllbodenflächen sind mit einem humosen Oberboden zu übererden und als Vegetationsflächen aufzubereiten. Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Heckengehölzen heimischer Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die gehölzfreien Bodenflächen sind mit einem extensiv zu pflegendem Landschaftsrasen (RSM 7.1.2.-Standard mit Kräutern) zu begrünen. Die zur Bewirtschaftung und Pflege erforderlichen und befahrbaren Bodenflächen sind als unbefestigte Erdwege auszubilden und mit Landschaftsrasen als Trittrasen zu begrünen.
Ein Entwässerungskonzept ist in die Begründung integriert.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Schutz des Bodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Bodenmassen zur Modellierung der Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 verwendet werden können.
<u>Minimierung der Bodenversiegelung</u>
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind, mit Ausnahme der Rangierflächen für den Schwerlastverkehr und der betriebstechnisch notwendigen Anlage wasser-undurchlässiger Lager- und Verkehrsflächen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Geeignet sind: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrasen, Rasen-schutzwaben aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten, Rasenfugenpflaster, Dränfugen-pflaster, Rasenverbundpflaster, Filtersteinpflaster aus haufwerksporigem Beton.
<u>Fläche A</u>
Die mit Gesteinsabraum, Füllboden und Rohboden bedeckten Flächen sind mit einem humosen Oberboden zu übererden und als Vegetationsflächen aufzubereiten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Laub-gehölzen 1.-3. Ordnung zu bepflanzen und als freiwachsende Baum- und Strauchhecken zu entwickeln. Der Abstand der Gehölze in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt maximal 2,00 m.
<u>Fläche B</u>
Die mit Gesteinsabraum, Füllboden und Rohboden bedeckten Flächen sind nach Abschluss des Gesteinsabbaues im Plangebiet mit einem humosen Ober\line boden maximal 20 cm stark zu über-erden und als Vegetationsfläche aufzuarbeiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei ist als Leitbild die Entwicklung eines Halbtrocken-rasens mit vereinzelten Gruppen aus Trockengebüschen anzustreben.
<u>Fläche C</u>
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind nach den Zielen des am 05.06.2003 genehmigten Rekultivierungsplanes mit geeignetem Boden entsprechend den angegebenen Planhöhen zu verfüllen und der natürlichen Gehölzentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<u>Baugrundstücke</u>
Die zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern umgrenzten Flächen sind mit heimischen Laubge-hölzen 1. - 3. Ordnung als Schutzpflanzung zur optischen Einbindung und Abschirmung der Gebäude anzulegen. Zulässig sind Geländemodellierungen zur Abschirmung baulicher Anlagen und die Her-stellung offener Gräben, Mulden und Rigole zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags-wassers.
Die in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit humosem Oberboden zu übererden, als Vegetationsfläche aufzubereiten und mit extensiv zu pflegendem Landschaftsrasen (RSM 7.1.2), Krautfluren oder durch das Anpflanzen heimischer Laubgehölze zu begrünen.
<u>Fassadenbegrünung</u>
Fensterlose Wände an Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 200,00 m² mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen, soweit hierdurch die erforderlichen technischen Anlagen oder die Anforderungen des Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden.
<u>Dachbegrünung</u>
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum-Begrünungen.
<u>Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</u>
Die außerhalb des Regenrückhaltebeckens befindlichen Roh- und Füllbodenflächen sind mit einem humosen Oberboden zu übererden und als Vegetationsflächen aufzubereiten. Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Heckengehölzen heimischer Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die gehölzfreien Bodenflächen sind mit einem extensiv zu pflegendem Landschaftsrasen (RSM 7.1.2.-Standard mit Kräutern) zu begrünen. Die zur Bewirtschaftung und Pflege erforderlichen und befahrbaren Bodenflächen sind als unbefestigte Erdwege auszubilden und mit Landschaftsrasen als Trittrasen zu begrünen.
<u>Begrünung des Erdwalls entlang der Zufahrt</u>
Die Erdwälle entlang der Zufahrt sind flächig mit heimischen Sträuchern und Baumarten zu bepflanzen.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Auf der festgesetzten Fläche wird ein Schutzwall errichtet.
Des weiteren sind in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L EK, tags und L EK, nachts in dB(A)/m²

Fläche	L EK, tags	L EK, nachts
GE 1	67	52
GE 2	67	52
GE 3	67	52
GI	72	57

Die zulässigen Emissionskontingente eines Betriebes ergeben sich aus der für diese Fläche festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten und der jeweiligen Grundstücksgröße. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontigenten an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt entsprechend den Kriterien des einfachen Verfahrens der TA Lärm.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Auf den festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig sind, zu dulden. Die Flächen verbleiben in privatem Eigentum. Bis zur Fertigstellung des Straßenkörpers sind auf diesen Flächen keine dauerhaften Einfriedungen zulässig.
Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen für Befestigungsmaßnahmen der Straßenverkehrsfläche zu dulden.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

§ 9 Abs. 1a BauGB
Die nach § 9 (1) 20 BauGB unter der Bezeichnung „A" festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den privaten Baugrundstücken des Gewerbe- und Industriegebietes und der Privatstraße als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Die nach § 9 (1) 20 BauGB unter der Bezeichnung „B" festgesetzten Flächen dienen der Rekultivierung der Gesteinsabbauflächen im Bereich der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Füllböden.
Die nach § 9 (1) BauGB unter der Bezeichnung „C" festgesetzten Flächen dienen der Rekultivierung derzeitiger Gesteinsabbauflächen im südlichen Plangebiet.

1.9 Höhenlage

§ 9 Abs. 2 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Geländeoberflächen der Grundstücke in m ü.NN angegeben. Das sind die Höhen, auf die das Gelände im Endausbau modelliert wird.
Das der Bereich **GE2** seine Hanglage behalten soll, sind dort zwei NN-Höhen festgelegt, der niedrigste und der höchste Punkt des Geländes.

1.10 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung, die nachrichtlich gekennzeichnet ist. Es handelt sich hierbei um eine Ablagerung von Siedlungsabfällen.
Eine Orientiernde umwelttechnische Untersuchung des Büros Baucontrol konnte den Verdacht auf eine Bodenbelastung ausräumen.
Dennoch wird aus Vorsorgegründen und als "Warnfunktion" auf die mögliche grundwasserspezifische Gefährdung durch die Bodenbelastung hingewiesen. (Vgl. hierzu Orientierende umwelttechnische Untersuchung des Büros Baucontrol vom 17.08.2007)
Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung müssen durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter begleitet werden. Sollten unerwartete Kontaminationen oder Siedlungsabfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14 in 56068 Koblenz, zu benachrichtigen.
Kontaminiertes Material und Abfälle sind ggf. zu separieren und zwischenzulagern. Dem Gutachter obliegt es zu entscheiden, ob es sich bei den bewegten Massen um Abfall (Bauschutt) oder Boden handelt. Das Material ist entsprechend dieser Einschätzung ggf. zu beproben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (3) und (6) LBauO

<u>Dacheindeckung</u>
Hellgraues und lichtreflektierendes Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig, ausgenommen Kiesschüttungen bei Flachdächern.
Dachbegrünungen sind außerdem zulässig.
<u>Einfriedungen</u>
Einfriedungen sind nur als maximal 2,50 m hohe Stabmattenzäune, Gitterdrahtzäune und Maschendrahtzäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.
<u>Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke</u>
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als extensiv begrünte Vegetationsflächen in Form von Landschaftsrasen, Krautflächen oder als Gehölzfläche aus heimischen Gehölzarten anzulegen.
Die dort vorhandenen Bodenflächen aus Gesteinsabraum, Füllboden und Rohboden sind mit einem humosen Oberboden zu übererden und als Vegetationsfläche aufzubereiten.

3 Pflanzlisten

In den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Baugebiet und innerhalb der Ersatzflächen eignen.
Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Gräser und Stauden vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach verschieden Pflanzengrößen oder Formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den nachbarrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Anlage A

Lfd. Nr.	Nr. der 4. BImSchV	Zugelassene Gewerbebetriebe	Lfd. Nr.	Nr. der 4. BImSchV	Nicht zugelassene Gewerbebetriebe
			83	1.5 (1+2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen
			84	1.9	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1t bis weniger als 30t je Std.
			85	1.13 u. 1.15	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden			
87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem Gestein, einschl. Schlacke und Abbruchmaterial; ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies			
88	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarbe, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker			
			89	2.5	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen vor Perlite, Schiefer oder Ton			
			91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandstein, Gasbetonstein oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck			
93	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen			
			94	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen oder Stahl sowie Eisen, Temper- oder Stahlgießerei
			95	3.4 (1+2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle sowie Gießerei für Nichteisenmetalle
			96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen o. Blechen durch Flämmen
			97	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn o. Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammspritzen
98	3.12 (2)	Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln o.ä. metallischen Normteilen durch Druckumformen			
			99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung o. Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen
			100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern o. –sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen
101		Anlagen zur Herstellung von Eisen- o. Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen			
			102	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
			103	3.23 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder Pasten
			104	4.1 f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen
			105	4.1 p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
			106	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen, gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
			107	4.3 (2)	Anlagen zur Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
			108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufbereitung von organischen Lebensmitteln
109	4.9 (1+2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen			
			110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben
			111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen einschl. Trocknungsanlagen
			112	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschl. Trocknungsanlagen
			113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren der o.g. Materialien
			114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Aufschäumen
			115	6.2 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Wellpappe
			116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Halten von Schweinen
			117	7.4 (2)	Anlagen zum Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch
			118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim, ...
			119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare ...
			120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
			121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabrik
			122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkmehlen
			123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee

Lfd. Nr.	Nr. der 4. BImSchV	Zugelassene Gewerbebetriebe	Lfd. Nr.	Nr. der 4. BImSchV	Nicht zugelassene Gewerbebetriebe
			124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffeeersatzprodukten, Getreide, Nüssen
			125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
			126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
			127	8.4 (1+2)	Anlagen, in denen feste Abfälle aufbereitet werden sollen
			128	8.5 (1)	Kompostwerke
			129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder Gestein
			130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk
			131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln
			132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln
			133		Anlagen zum autom. Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen
			134		Gattersägen sowie Furnier- oder Schälwerke
			135		Abwasserbehandlungsanlagen
136		Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm			
			137		Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder Holzbauten
138		Erdaushub- oder Bauschuttdeponien			
139		Steinsägereien, -schleifereien, -poliereien			
			140		Herstellung von Terrazzowaren
			141		Herstellung von Schienenfahrzeugen
			142		Presswerke
143		Stab- oder Drahtziehereien			
			144		Schwermaschinenbau
			145		Emaillieranlagen
			146		Schrottplätze
			147		Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
			148		Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag von größeren Gütern

Satzung

§ 1

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim in seiner Sitzung am 04.02.2009 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Steinbruch Scharrenberg", Flur 5 und 6 als Satzung beschlossen.

§ 2

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinbruch Scharrenberg" Flur 5 und 6 umfasst folgende Grundstücke:
Flur 5 Flurstücke 93 tw., 106/4, 136/7 (Fahrweg) tw., 137(Fahrweg) tw., 140 (Fahrweg) tw., 151 tw., 177 (Fahrweg) tw.
Flur 6 Flurstücke 17 tw. (teilweise), 18 tw., 19 tw., 20 tw., 21 tw., 38/6 tw., 39/2, 39/3, 39/4, 40, 41, 42, 43/1, 43/2, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 46/3 (Schlittweg), 46/5 tw., 46/6 tw., 47/1 tw., 47/2 tw., 48 tw., 67 tw., 171 (Fahrweg) tw., 172 tw., 175 (Fahrweg) tw., 176 (Schlittweg) tw., 180 tw., 236 tw., 237 tw.
Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen.

§ 3

Bestandteile der Satzung sind die Planurkunde mit den textlichen Festsetzungen.
Die Begründung zum Bebauungsplan, die gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies und die orientierende umwelttechnische Untersuchung mit Ergänzungen des Büros Baucontrol sind beigeheftet.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Frei-Laubersheim, den 05.02.2009

(Siegel) Gemeinde Frei-Laubersheim + Verbandsgem. Bad Kreuznach

Der Ortsbürgermeister

Verfahrensspiegel

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim hat in seiner Sitzung am 05.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinbruch Scharrenberg" beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 10.06.1999 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 13.06.2005 bis 13.07.2005 (einschließlich) gemäß ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 02.06.2005

Der Planentwurf "Steinbruch Scharrenberg" wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats und zwar vom 10.04.2006 bis 10.05.2006 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.03.2006 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegung vergebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB erfolgte analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2006 bis 10.05.2006 (einschließlich).

Nach dem Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurden ein Schallschutzgutachten und eine Orientierende umwelttechnische Untersuchung angefertigt.

Daraufhin wurde der Planentwurf "Steinbruch Scharrenberg" gemäß §3 Abs.2 BauGB erneut für die Dauer eines Monats und zwar vom 19.11.2007 bis 19.12.2007 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.11.2007 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegung vergebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB erfolgte ebenfalls erneut analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2007 bis 19.12.2007 (einschließlich).

Aufgrund der Abstimmung des Gemeinderates über verschiedene Planungsvarianten wurde der Bebauungsplanentwurf erneut gemäß §3 Abs.2 BauGB i.V.m. §4a Abs.3 BauGB während der Dauer von 1 Monat und zwar vom 26.05.2008 bis 26.06.2008 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.05.2008 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu Änderungen, die sich aufgrund des Schallschutzgutachtens und der umwelttechnischen Untersuchung ergeben, vorgebracht werden können.
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB i.V.m. §4a Abs.3 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum mit Schreiben vom 14.05.2008.

In der Gemeinderatssitzung am 04.02.2009 wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgewogen und der Bebauungsplan "Steinbruch Scharrenberg" mit Begründung und den dazugehörigen Gutachten gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

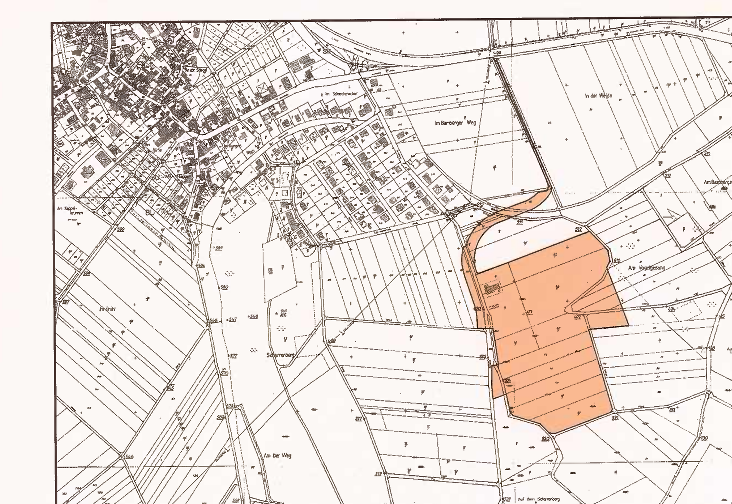
55446 Frei-Laubersheim, 05.02.2009
Ortsgemeinde Frei-Laubersheim
(Siegel) Gemeinde Frei-Laubersheim + Verbandsgem. Bad Kreuznach
Heinz Bergmann
Ortsbürgermeister

Ausgefertigt:

55446 Frei-Laubersheim, 05.02.2009
Ortsgemeinde Frei-Laubersheim
(Siegel) Gemeinde Frei-Laubersheim + Verbandsgem. Bad Kreuznach
Heinz Bergmann
Ortsbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs.3 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 05.03.2009. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Steinbruch Scharrenberg" in Kraft getreten.

55446 Frei-Laubersheim, 06.03.2009
Ortsgemeinde Frei-Laubersheim
(Siegel) Gemeinde Frei-Laubersheim + Verbandsgem. Bad Kreuznach
Heinz Bergmann
Ortsbürgermeister



Übersichtskarte M 1:8000

RGS Ausgleichsflächen GmbH
Schafhäuser Str. 45 - 55232 Alzey - Tel.: 06731/997-196 - Fax: -195 - info@rgs-ausgleichsflaechen.de

Projekt	Frei-Laubersheim Bauleitplanung "Steinbruch Scharrenberg"		
Auftraggeber	Fa. Rathgeber u. Söhne GmbH Schlittweg 30 55546 Frei-Laubersheim		
Darstellung	Satzung	Maßstab Datum	1:1000 06.02.2009
Blatt-Nr.	14-BP-1000-S	Gez. Größe	SH 1,13 m²