

3 Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB):

a) **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):

Gewerbegebiet [GE] gemäß § 8 BauNVO.

I. Festsetzungen zu gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

II. Festsetzungen zu Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig.
- Nr. 3 Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

b) **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Es werden gemäß § 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt (s. Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung).
- Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,85 überschritten werden, wenn die baulichen Anlagen, durch welche die über 0,8 hinausgehende Überschreitung bewirken (wie insbesondere Stellplätze, Fußwege o.ä.), wasserdurchlässig befestigt werden.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

c) **Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen davon gelten für kommunale Einrichtungen wie Altglas- oder Altkleider-Container, die auch außerhalb des Baufensters zulässig sind.

- Garagen (einschließlich offene Garagen / Carports) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

d) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage eines schallschutztechnischen Gutachtens¹ (welches Anlage zur und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist) werden folgende Maßnahmen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung festgelegt:

I. In Bezug auf haustechnische Anlagen sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Haustechnik (Tagnutzung 6.00 – 22.00 Uhr):
Gesamtschalleistung $L_w \leq 73$ dB(A)
- Haustechnik (Nachtnutzung 22.00 – 6.00 Uhr):
Gesamtschalleistung $L_w \leq 58$ dB(A)

Die über die haustechnischen Anlagen abgestrahlten Geräuschimmissionen dürfen zum einen nicht impulshaltig sein und zum anderen keinen Zuschlag für Tonhaltigkeit entsprechend der TA-Lärm aufweisen. Zudem ist darauf zu achten, dass die Aufstellung der Anlagen sowie die Führung der notwendigen Kanäle bzw. Rohre konsequent schwingungsentkoppelt erfolgt, damit kein Körperschall in die verschiedenen Bauteile eingeleitet wird.

II. Die notwendigen Bauteilschalldämmmaße der Fenster, Wände und Dächer sind - in Abhängigkeit der Bauteilflächen und Raumabmessungen der schutzbedürftigen Räume - nach DIN 4109 ('Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom Juli 2016) anhand der ermittelten erforderlichen Schalldämmmaße von $R'_{w,res} = 34$ dB, unter Berücksichtigung des Korrekturwertes $K = 35$ dB für Büroräume und vergleichbare Nutzungen, zu errechnen und im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

III. Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom jeweiligen Erschließungsträger / Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die Schalleinwirkungen eines Betriebes / einer Anlage an den gemäß Gutachten kritischen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den Vorgaben des Gutachtens nicht überschreiten.

Dies beinhaltet den Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Annahmen und Auflagen (bzw. - im Einzelfall einer Abweichung von diesen Annahmen und Auflagen - den Nachweis, dass diese Abweichung keine stärkeren Immissionen an den zu schützenden Immissionspunkten

¹ SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2019): Gutachtliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes „An der Friedrichsheck, Auf dem Pfarrberg“ der Stadt Stromberg – Nachtrag zur geplanten Erweiterung des städtischen Bauhofes. Schreiben vom 24.01.2019. Boppard.

der Umgebung bewirkt) sowie den Nachweis der Einhaltung bzw. der Realisierung der vorstehend festgesetzten Maßnahmen.

Ausnahmen von den vorstehenden zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, sofern gutachterlich belegt werden kann, dass die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte auch durch andere Maßnahmen gesichert werden kann.

e) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine Fläche festgelegt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung belastet ist.

Dieses Recht umfasst ein Leitungsrecht (je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse, somit im Geltungsbereich 2,0m südlich der Kanalleitungsmittle und nördlich die verbleibende Fläche bis zur öffentlichen Straße) zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der dort geplanten Abwasserleitung.

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

2.1 Dachneigung
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

Es sind Dachneigungen von 0° bis 25° zulässig.

2.2 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

Zur zeichnerischen Darstellung ist Plan 1 (im Maßstab 1:500) beigelegt.