



# Ortsgemeinde Waldlaubersheim

## “Gewerbepark, Teil Nord”

### 4. Bebauungsplanänderung

M. 1 : 1.000

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Teilbereich Nord

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 1(2) BauNVO	Abstands-klassen	Z	TH <sup>1</sup>	GRZ	BMZ	GFZ
Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO - Die nach § 8(2) BauNVO zulässige Nutzung ist nur ausnahmsweise (§ 1(6) BauNVO) zulässig, die nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6) BauNVO). Es sind nur Gewerbebetriebe der in der jeweilig festgesetzten Abstandsklasse zulässig.	nach Planungseinschrieb		8,0 m	0,6	7,0	
Industriegebiet - § 9 BauNVO - Die nach § 9(3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6) BauNVO). Es sind nur Betriebe der in der jeweilig festgesetzten Abstandsklasse zulässig.	nach Planungseinschrieb		8,0 m	0,8		

<sup>1</sup> Die max. Traufhöhe (TH) (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) ist an der höchstgelegenen Bergseite über dem natürlichen Gelände (als Ebene zu betrachten) bzw. über neuer Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudelinie zu messen. Für Anlagen, die aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen höhere Schornsteine benötigen gelten die festgesetzten Höhenbeschränkungen nicht.

Generell nicht zulässig sind die in der Anlage zum Bebauungsplan genannten Betriebe.

Im Teilbereich B sind Betriebe ausgeschlossen, die bei Nacht Produktionsabläufe außerhalb ihrer Produktionsgebäude haben (§ 1(4) BauNVO).

Im Teilbereich B sind Betriebe aus dem Logistikbereich ausgeschlossen (§ 1(4) BauNVO).

#### 2. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1) 20 BauGB und § 9(1) 25 a und b BauGB

**Schutz angrenzender Wälder**  
Der angrenzende Wald der "Großen Heide" ist einschließlich seines Saumes durch fachgerechte Maßnahmen vor den negativen Folgen der benachbarten Abgrabungen zu schützen und zwar entsprechend der nachfolgenden Normen:  
DIN 18 320 "Allgemeine technische Vorschriften für Landschaftsbauarbeiten"  
DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"  
DIN 18 915 "Bodenarbeiten für Vegetationstechnische Zwecke", ausgenommen Blatt 1  
DIN 18 918 "Sicherungsbauweisen".  
ZTV-Baumpflege 2001: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, 4. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Bonn  
RAS-LP 4 (1999): Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Teil 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln.

#### Befestigung und Begrünung von PKW- und Fahrradstellplätzen

Stellplätze für Fahrräder und PKW sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

PKW-Stellplätze sind mit Hochstämmen zu begrünen. Bei jeder Einrichtung von jeweils 4 Parkplätzen ist ein der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) mit einem minimalen Stammumfang von 14-16 cm im Bereich der Parkplätze zu pflanzen und zu erhalten.

Für einen Baum muss jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 qm zur Verfügung stehen. Stellplatzreihen sind mit einem Pflanzstreifen zu unterteilen, der wenigstens eine Breite von 2 m besitzen muss. Die Baumscheiben und Pflanzreihen sind durch Hochborde zu sichern. Die Hochstämme sind an Vierböcken anzubinden und mit einem Stammschutz gegen starke Transpiration und Sonnenbrand zu versehen. Weiterhin sind Drainagerohre zum gezielten Wässern der Ballen bei der Pflanzung zu einbringen.

#### Bau und Begrünung von Böschungen innerhalb und außerhalb privater Grünflächen

Alle Böschungen sind so flach wie möglich herzustellen. Sie sind grundsätzlich mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu begrünen, und zwar entsprechend den Vorgaben für den Ordnungsbereich A 2. Abweichend vom Urbebauungsplan beträgt die Pflanzdichte 50 Gehölze pro 100 qm, davon 2 Hochstämme und 48 Sträucher. Die Gehölze sind in der Fläche gleichmäßig zu verteilen, so dass ein möglichst blickdichter Aufbau entsteht. An den Rändern ist der gestufte Aufbau einer Hecke zu wählen. Die Hochstämme müssen einen Ballen und einen Mindeststammumfang von 14-16 cm besitzen. Die Hochstämme sind an Vierböcken anzubinden und mit einem Stammschutz gegen starke Transpiration und Sonnenbrand zu versehen. Weiterhin sind Drainagerohre zum gezielten Wässern der Ballen bei der Pflanzung zu einbringen. Es sind die Pflanzlisten des Urbebauungsplans zu verwenden. Auf Böschungsflächen, die weniger als 4 m Abstand zu aufgehenden Gebäudewänden haben, kann auf die Anpflanzung von Hochstämmen verzichtet werden. Ein Hochstamm ist dann durch drei Sträucher zu ersetzen.

Da Gehölzpflanzungen durchgeführt werden, müssen die Rohböden der Böschungen fachgerecht mit Oberboden abgedeckt werden. Zum Schutz vor Erosion sind geeignete ingenieurbio-logische Maßnahmen durchzuführen (z. B. Herstellung von Bermen, Abdeckung der Pflanzflächen mit Kokosfasermatten).

Als zusätzliche bauliche Sicherungen für Böschungen sind ausschließlich Gabionen oder Gittermatten zulässig, die mit Natursteinen und/oder Oberboden gefüllt werden. Die Auffüllung mit Recyclingmaterial ist nicht zulässig. Gabionen sind im Anspritzverfahren zu begrünen.

Im gesamten Änderungsbereich ist die Anwendung von Pestiziden unzulässig.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO

##### Einfriedrungen

Einfriedrungen sind in die Bepflanzung zu integrieren und sind als max. 2 m hohe Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.  
Massive Sockel sind zu den Seitenbereichen (öffentliche und private Ausgleichsflächen) nicht zulässig. Hier ist ein Abstand zwischen Einfriedung und Geländeoberfläche von ca. 0,20 m einzuhalten.

Im Übrigen gelten alle Festsetzungen des am 24.06.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes.

**Planzeichen**

- Geltungsbereich
- GE Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- GI Industriegebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
- Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsfläche
- Regenrückhaltung
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- BMZ Baummassenzahl
- TH Traufhöhe

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2007 .....  
Der Ortsbürgermeister  
*(Schmidt)*  
Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 22.03.2007 ..... in der Zeit vom 06.06.2007 bis einschließlich 02.07.2007 ..... nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister  
*(Schmidt)*  
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 06.07.2007 ..... vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister  
*(Schmidt)*  
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 21.09.2007 .....  
Ausfertigungsvermerk:  
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
Waldlaubersheim, 14.09.2007  
Ort, Datum  
*(Schmidt)*  
Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
*(Schmidt, Ortsbürgermeister)*

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757).