



**Nutzungsschablone**

An der best. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	An der best. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	III	GI	III
0,6	5,0	0,6	5,0
Bauweise	Dachform	Bauweise	Dachform
a	frei	a	frei

**VERFAHRENSVERMERKE**  
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 09.09.92

04.11.1995 08.01.96 04.12.95  
25.11.95

10.08.1996

21.11.1996  
Ak. 050-010-12

12.08.1996

06.12.1996

Worms, 27.11.96

10.03.1998

06.12.1996

## ZEICHENERKLÄRUNG

- NACH PLANZEICHENVERORDNUNG**
- 1 GE = **GEWERBEGEBIET**  
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE
  - 2 GI = **INDUSTRIEGEBIET**  
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE
  - 0,6 **GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ**
  - 5,0 **BAUHAUSSENZAHL BZH**
  - III **ZAHLE DER VOLLGESCHOSS** (ALS HÖCHSTMASS)
  - TH = 8,0 m **HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (TH = TRAUFRÜHHE)
  - FH = 12,50 m **HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FIRSTHÖHE)**
  - a **ABWEICHENDE BAUWEISE**
  - BAUWEISE ( $\S$  9 (1) ZIFF. 2 BAUGB,  $\S$  22 UND 23 BAUNVO)
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
  - PUSSWEG UND RADWEG
  - VERKEHRSFLÄCHEN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 11 UND (6) BAUGB)
  - PARKFLÄCHEN
  - GEHWEG
  - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 12, 14 UND (6) BAUGB)
  - TRAFOSTATION
  - PUMPSTATION
  - HAUPTVERSORGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 13 UND (6) BAUGB)
  - SCHMITZ WASSER
  - REGENWASSER
  - PIPELINE (FERNÖL)
  - GRÜNFLÄCHEN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 15 UND (6) BAUGB)
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
  - PRIVATGRÜNFLÄCHE
  - FLÄCHEN MIT PFLANZLICHTEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT ( $\S$  9 (1) ZIFF. 20 BAUGB)
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 25A UND (6) BAUGB)
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 20, 25 UND (6) BAUGB)
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 25 B BAUGB)

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES VERSORGSSTRÄGERS ZU BELASTENDE FLÄCHEN ( $\S$  9 (1) ZIFF. 21 UND (6) BAUGB)
  - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND ( $\S$  9 (1) ZIFF. 10 UND (6) BAUGB)
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS ( $\S$  9 (7) BAUGB)
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ( $\S$  16 (6) BAUNVO)

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- 1 **ORDNUNGSZIFFER**
  - EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - HÖHENSCHICHTLINIE
  - BÖSCHUNG IM "IRGELÄNDE"
  - ORDNUNGSBEREICH FÜR DIE LANDSCHAFTSPLANUNG
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
  - FLÄCHEN FÜR LANDSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN SOWIE FÜR MASSNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG
  - GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
Gemäß  $\S$  10 BAUGB vom 27.08.1977 wurde die Bebauungsplanänderung am 04.03.1998 als Sitzung beschlossenes und wird hiermit nach Abschluss des Verfahrens ausgefertigt.  
Worms, den 10.03.1998
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
  - FLÄCHEN FÜR LANDSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN SOWIE FÜR MASSNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG
  - GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
Gemäß  $\S$  10 BAUGB vom 27.08.1977 wurde die Bebauungsplanänderung am 04.03.1998 als Sitzung beschlossenes und wird hiermit nach Abschluss des Verfahrens ausgefertigt.  
Worms, den 10.03.1998
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
  - FLÄCHEN FÜR LANDSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN SOWIE FÜR MASSNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG
  - GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
Gemäß  $\S$  10 BAUGB vom 27.08.1977 wurde die Bebauungsplanänderung am 04.03.1998 als Sitzung beschlossenes und wird hiermit nach Abschluss des Verfahrens ausgefertigt.  
Worms, den 10.03.1998
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
  - FLÄCHEN FÜR LANDSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN SOWIE FÜR MASSNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG
  - GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
Gemäß  $\S$  10 BAUGB vom 27.08.1977 wurde die Bebauungsplanänderung am 04.03.1998 als Sitzung beschlossenes und wird hiermit nach Abschluss des Verfahrens ausgefertigt.  
Worms, den 10.03.1998
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
  - FLÄCHEN FÜR LANDSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN SOWIE FÜR MASSNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG
  - GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
Gemäß  $\S$  10 BAUGB vom 27.08.1977 wurde die Bebauungsplanänderung am 04.03.1998 als Sitzung beschlossenes und wird hiermit nach Abschluss des Verfahrens ausgefertigt.  
Worms, den 10.03.1998
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
  - FLÄCHEN FÜR LANDSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN SOWIE FÜR MASSNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG
  - GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
Gemäß  $\S$  10 BAUGB vom 27.08.1977 wurde die Bebauungsplanänderung am 04.03.1998 als Sitzung beschlossenes und wird hiermit nach Abschluss des Verfahrens ausgefertigt.  
Worms, den 10.03.1998

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnettschwebbahnpflichtgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 446).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bestimmung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausweisung und Bestimmung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- $\S$  4 BAUGB in Verbindung mit  $\S$  66 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 08. März 1995 (siehe Ziffer 5) und  $\S$  172 BAUGB.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 151).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GmO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bestimmung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die  $\S$  8a bis 8c.
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280); insbesondere die  $\S$  1, 2, 3, 17 und 17a.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bestimmung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die  $\S$  41 und 50.
- Sachverständigenverordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmal- und pflegegesetz - DSGfP) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 124).
- Bundesfernstraßengesetz (FSrG) in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1714).

## TEXTFESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)  
Als Art der baulichen Nutzung ist im Ordnungsbereich 1 "Gewerbegebiet" (GE) nach  $\S$  8 BauNVO festgesetzt. Im Ordnungsbereich 2 wird "Industriegebiet" (GI) nach  $\S$  9 BauNVO festgesetzt.  
Zulässigkeiten, Ausnahmen ( $\S$  1 (4) - 2) ZIFF. 1 BAUNVO)  
Die nach  $\S$  8 (3) Ziffer 1 und  $\S$  9 (3) Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Ordnungsbereich 1 und 2 allgemein und im Ordnungsbereich 1a nicht zulässig ( $\S$  1 (6) ZIFF. 2 BAUNVO).  
Im Ordnungsbereich 2 sind nur Betriebe, die zur Tageszeit arbeiten, uneingeschränkt unzulässig; Betriebe, die auch zur Nachtzeit arbeiten, sind nur dann zulässig, wenn die Umfassungsbauwerke der Betriebsflächen folgende Anforderungen erfüllen:  
- Schalldämmmaß Fassade: R'w > 40 dB,  
- Schalldämmmaß Lichtkeller und Fenster zur Wohngebietsseite (feststehende Verglässung): R'w > 30 dB,  
- Schalldämmmaß Dach: R'w > 35 dB.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)  
Im Geltungsbereich ist eine Bauhauszahl von 5,0 als Höchstgrenze festgesetzt.  
Die maximale Traufhöhe von 8,00 m - gemessen ab niedrigstem angrenzenden natürlichem Gelände - darf nicht überschritten werden. Es wird ferner eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt (Maßhöhen sind wie zuvor). Für Schornsteine, Krane, Silos und ähnliche Bauwerke wird eine maximale Gesamthöhe von 12,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt.  
Für Wohngebäude der Aufsichts- und Betriebsstellen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Bürogebäude ist die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens 3 festgesetzt.
- 3. BAUWEISE** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 2 BAUGB und  $\S$  22 BAUNVO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise gemäß  $\S$  22 (4) BAUNVO festgesetzt, d. h. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit einem solchen Grenzabstand zu errichten.  
Der Grenzabstand hat mindestens 5 m zu betragen.
- 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 10 BAUGB)  
Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sich behindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
- 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ UND GARAGEN** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 4 BAUGB und  $\S$  14 BAUNVO)  
Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des  $\S$  14 BAUNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** ( $\S$  9 (4) BAUGB I. V. m.  $\S$  86 (6) LBAuO)  
Material- und Farbgebung  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig.
- 7. DACHGESTALTUNG** ( $\S$  9 (4) BAUGB I. V. m.  $\S$  86 (6) LBAuO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei. Dachbegrenzung ist zulässig.
- 8. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE** ( $\S$  9 (4) BAUGB I. V. m.  $\S$  86 (6) LBAuO)  
Die nicht bebauten oder als Lager- bzw. Stellplätze genutzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Fußwege und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z. B. sandgebundene Decke, Regenflaster, Rughflaster) zu befestigen.
- 9. GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN** ( $\S$  9 (4) BAUGB I. V. m.  $\S$  86 (6) LBAuO)  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen.
- 10. EIFRIEDLUNGEN** ( $\S$  9 (4) BAUGB I. V. m.  $\S$  86 (6) LBAuO)  
Enfriedlungen sind nur in Form von grünumrandeten Drahtgitterzäunen zulässig.
- LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 11. ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 25a BAUGB)  
Für die im folgenden vorgesehenen Maßnahmen sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden, die Arten sind der Gehölzliste im Anhang 3 der Begründung zum landschaftsplanerischen Bebauungsplan zu entnehmen. Hinsichtlich: An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume in mindestens 3 x verplanzelter Qualität und einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Heister gilt eine Mindesthöhe von 200 - 250 cm, sie müssen mindestens 2 x verpflanzelt sein. Sträucher sind in mindestens 2 x verpflanzelter Qualität und einer Mindesthöhe von 50 - 100 cm zu verwenden.

## TEXTFESTSETZUNGEN

- Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen, Pflanzzufälle sind in der folgenden Pflanzperiode in gleicher Größe und Qualität zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und anorganischen Düngemitteln soll verzichtet werden.
- 12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 20 BAUGB)  
Verickierung von Oberflächenwasser der Gewerbegrundstücke  
Das auf den Baugrundstücken, welche an die Ordnungsbereiche C und D angrenzen, anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist unter Vorschaltung einer Rensennulde (ca. 30 m<sup>3</sup> Volumen je 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) auf den Grundstücken der mäßig angelegten rändlichen Eingrünung (Ordnungsbereich C) zur breihaftigen Versickerung, Pflanzenaufnahme und Verdunstung zuzuführen.  
Waldrand und Walddaum - Ordnungsbereich A  
Am nördlichen Waldrand das Wildische "Wald" ist ein mindestens 15 m breiter, stufen aufgebaute Waldrand mit Krautbaum anzulegen. Dabei sind Bäume 1. Ordnung auf der dem Waldchen zugewandten Seite zu pflanzen, zum Gewerbegebiet hin soll die Endhöhe der Bäume und Sträucher kontinuierlich abnehmen (Verwendung von Bäumen 2. und 3. Ordnung sowie von Sträuchern). Die Pflanzdichte ist mit 4 m<sup>2</sup>/Hektar festzusetzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Waldraum ist durch Sukzession zu entwickeln und in Abständen von 2 - 3 Jahren zu mähen, um eine Verbuschung der Flächen zu vermeiden. Das Mähgut ist abtransportieren. Je 100 m<sup>2</sup> sind 3 Hochstämme, 7 Heister und 15 Sträucher zu pflanzen.
- 13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 25a BAUGB)  
Feldgehölz - Innere Durchgrünung - Ordnungsbereich B  
Aufbau eines Feldgehölzes, das das Planungsgelände in West-Ost-Richtung durchzieht und entlang der östlichen Grenze des Planungsbereichs in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das Feldgehölz weist je nach Lage eine Breite zwischen 6 und 32 m auf und ist stufen aufzubauen. Es sind Bäume 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträucher unterhalb der Wuchshöhe zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 30 Gehölze/100 m<sup>2</sup>, davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Beidseits des Gehölzstreifens ist ein jeweils 3 m breiter Krautbaum anzulegen, der durch Sukzession zu entwickeln und in Abständen von 2 - 3 Jahren zu mähen ist, um eine Verbuschung der Flächen zu vermeiden. Das Mähgut ist abtransportieren. Im Bereich des Schutzstreifens für die Fellenhaltung ist der Aufwuchs auf die Anlage und Pflege eines Krautbaums zu beschränken.  
Rändliche Eingrünung - Ordnungsbereich C  
Die Rändbereiche des Gewerbegebietes sind durch die Anlage breiter Gehölzstreifen mit Verickierungsmöglichkeiten entlang eines kleineren Walles einzuräumen. Diese haben eine Mindestbreite von 10 m und setzen sich aus einem Köfrefriehgen, 6 m breiten, stufen aufgebauten Streifen aus Bäumen und Sträuchern sowie einem mindestens 2 m breiten Krautbaum beidseits des Gehölzstreifens zusammen. Die Pflanzdichte für den Gehölzstreifen beträgt mindestens 1.000/ha, 4 Heister und 25 Sträucher je 100 m<sup>2</sup>. Die Bäume sind entlang des mittleren Streifens zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der Krautbaum sollte sich nach Sukzession frei entwickeln können und ist nach Dichtschluß extensiv zu pflegen (Entfernung des Gehölzauwuchses und Mäh im Abstand von 2 - 3 Jahren).  
Rändliche Eingrünung - Ordnungsbereich D  
Im Nordwesten des Planungsbereiches entlang der K 37 sowie im Süden entlang der L 214 ist bei der Gestaltung der Bepflanzung den Kallituffassungen in diesen Bereichen Rechnung zu tragen und erfolgt hier lediglich eine lockere Bepflanzung mit lockeren Gruppen aus Bäumen und Sträuchern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1.000/ha, 3 Heister und 30 Sträucher/200 m<sup>2</sup>. In den Lücken und beidseits der Gehölzgruppen auf einer Mindestbreite von 2 m ist ein Krautbaum durch Sukzession zu entwickeln. Dieser ist nach Dichtschluß extensiv zu pflegen (Entfernung des Gehölzauwuchses und Mäh im Abstand von 2 - 3 Jahren).  
Fassadenbegrenzung  
Gebäudefassaden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen; je Gebäude sollen mindestens 2 Fassaden begrünt werden; pro 2 Hektar Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Hinsichtlich Pflanzlicher für die Fassadenbegrenzung sollen mindestens 35 x 60 cm groß sein oder als Pflanzreifen eine Breite von mindestens 50 cm besitzen.  
Bäschungsbegrünung  
Bereits vorhandene oder neu entstehende Böschungen sind mit Sträuchern und Bäumen locker zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 2 Bäume und 15 Sträucher/100 m<sup>2</sup>. In den Lücken und beidseits der Gehölzgruppen auf einer Mindestbreite von 2 m ist ein Krautbaum durch Sukzession zu entwickeln. Dieser ist nach Dichtschluß extensiv zu pflegen (Entfernung des Gehölzauwuchses und Mäh im Abstand von 2 - 3 Jahren).  
Straßenrumbegrünung  
Entlang der "Planstraße B" sind in dem im Plan dargestellten Umfang beidseits der Straße großkrönige, hochstämmige Laubbäume derselben Art zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen. Auf dem Randell am Wendehammer ist unter den Bäumen ein Krautbaum durch Sukzession zu begrünen und nach Dichtschluß mindestens 1 x jährlich zu mähen.  
Pflanzungen auf privaten Flächen  
Auf den Baugrundstücken ist entlang der Erschließungsstraße ein 5 m breiter Streifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vor derer Gebäude als private Grünfläche festzusetzen, auf dem Sträucher und Heister im Verhältnis 1:4 zu pflanzen (Pflanzdichte 15 Gehölze/100 m<sup>2</sup>). Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zufahrten.  
Mindestens 20 % der privaten Grundstücksgrenzen sind zur Begrünung vorzusehen; sonstige im Plan festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrund sind hierbei anzunehmen. Dabei sind je 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens 1 Hochstamm, 1 Heister und 4 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte ist zu durchgrünen, wobei pro 5 Stellplätze ein großkröniger Laubbäum zu pflanzen ist. Mit den Baugrunden sind Freizeitanlagenplanung einzuräumen.
- 14. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** ( $\S$  9 (1) ZIFF. 25b BAUGB)  
Die im Plan gekennzeichneten Bäume entlang der K 37 sind zu sichern und durch entsprechende Pflegemaßnahmen langfristig zu erhalten.

**"BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEPARK WARMSROTH"  
ZUR ORTSGEMEINDE WARMSROTH  
VERBANDSGEMEINDE STROMBERG  
BLATT 1**

MASSSTAB: 1:1.000    FORMAT: 75 x 120    PROJ.-NR.: 20 553    DATUM: 04.11.96

BEARBEITET: E. Orschel    GEPRÜFT: S. K.

BEARBEITUNG:

**KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU | VERKEHRSWESEN | LANDSCHAFTSPLANUNG

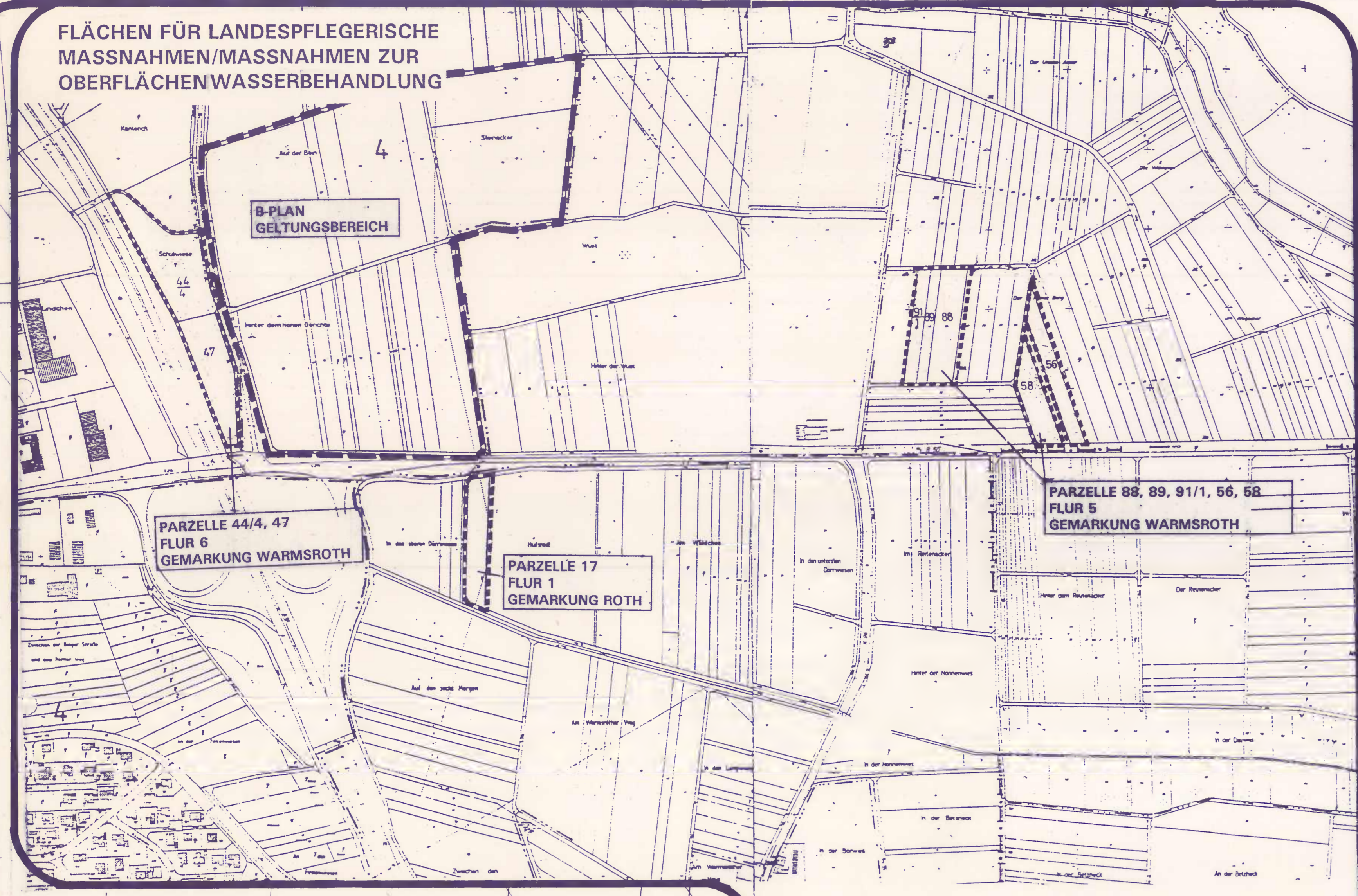
52628 NÖRTERSHAUSEN  
HEIDERSTRASSE 2  
TELEFON: 0 67 65 / 20 340  
FAX: 0 67 65 / 20 336

# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK WARMSROTH"

# WG WARMSROTH M. 1:1.000

Blatt 2 von 2

**FLÄCHEN FÜR LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN/MASSNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG**



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 09.03.92

(Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Auslegungsbeschlusses vom 04.11.1995 in der Zeit vom 09.11.95 bis einschließlich 08.01.96 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 20.01.95.

(Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung

Gemäß § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen am 14.08.1996

(Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung

Gehört zum Beschluss vom 21.11.1996 Az.: 6/60-610-13/ 12/96

Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach (Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung Beige-Bauamtsdirektor

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausgeteilt.

55442 Warmstroth, 27.11.1996  
Ort.-Büro (Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung

Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte im Amtsblatt vom 05.10.1996

(Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung

## Maßnahmen Ersatzflächen Gewerbepark Warmstroth

Flur 6, Nr. 44/4 und 47

Anlage einer mehrstufigen 5-7 reihigen Baum- und Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Arten entlang der Straße am östlichen Rand der Parzellen. Es sind einzelne Hochstämme sowie Heister und Strücher zu pflanzen. Die Arten sind der beigefügten Artenliste zu entnehmen.

Flurstück Nr. 44/4: Entwicklung ruderaler Wiesenflächen ohne höheren Gehölzaufwuchs sowie Anlage einzelner Feldgehölzgruppen aus einheimischen standortgerechten Arten (s. Artenliste) bestehend aus hochstämmigen Laubbäumen, Heistern und Strüchern; Mahd der Wiesenflächen in den ersten 3-5 Jahren 1-2 x jährlich zur Ausagerung der Flächen, anschließend abschnittsweise Entbuschung im Abstand von 5 Jahren, Abtransport und Kompostierung des Mahdgutes; Ausheben von einzelnen Mulden, die als Feuchthabitate zu entwickeln sind.

Flurstück Nr. 47: ungehinderte Sukzession, Initialpflanzung von Wildrosen-Schlehen-Gebüsch

Flur 5, Nr. 88, 89, 91/1, 56

Anlage einer Wildobstgehölzpflanzung (Wild-Äpfel, Wild-Birne)

Einsatz der Flächen mit einer Gräser-Kräuter-Mischung, zur Ausagerung der Fläche Mahd in den ersten 3-5 Jahren 2 x jährlich, anschließend 1 x jährlich, Abtransport und Kompostierung des Mahdgutes

Flur 5, Nr. 98

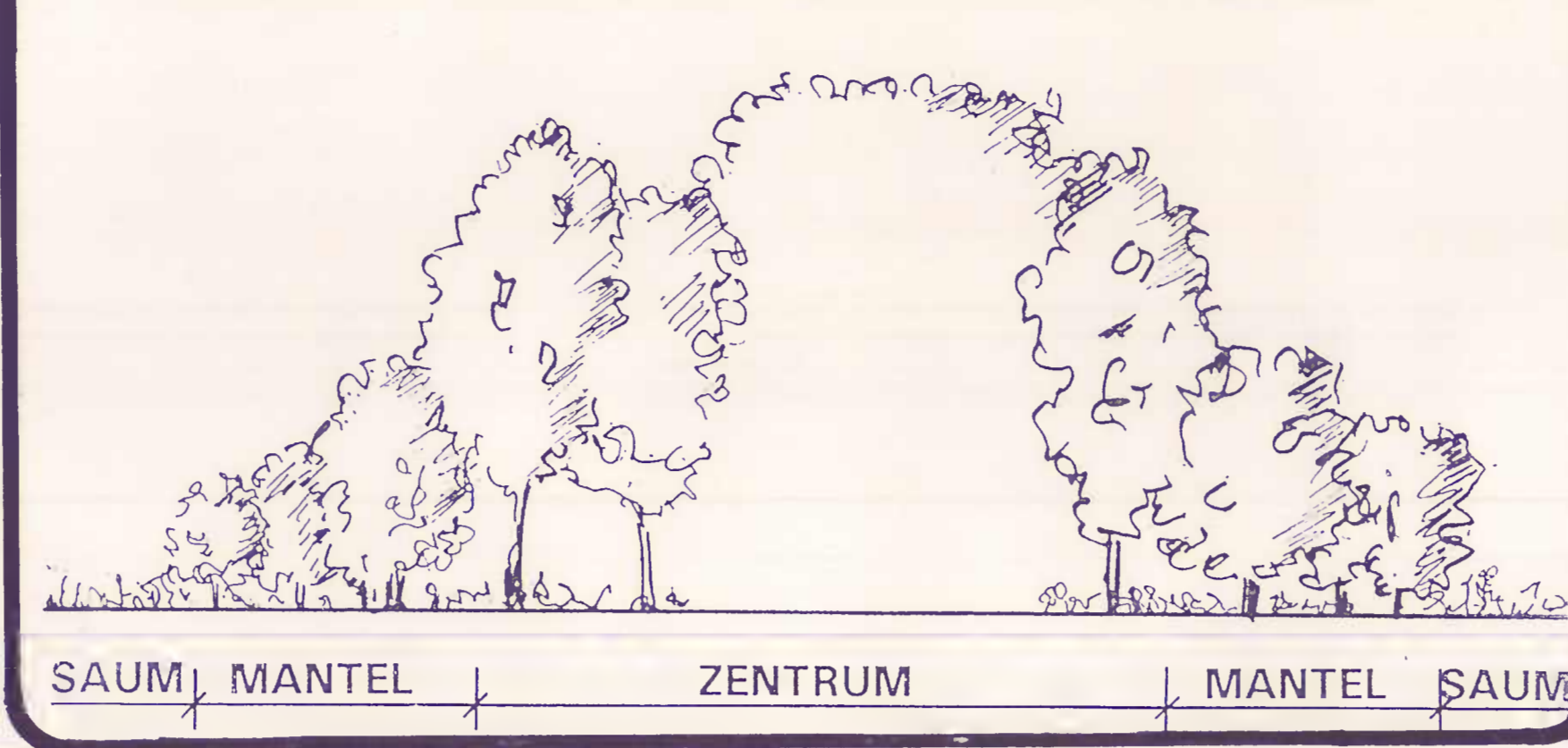
Anlage einer mehrstufigen, 5-7 reihigen Baum- und Strauchhecke entlang des Weges im Westen der Parzelle bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten sowie Anlage einzelner Gehölzgruppen aus Hochstämmen, Heistern und Strüchern im Innern der Fläche (s. Pflanzenliste); Entwicklung einer extensiven Wiese auf den übrigen Flächen: Einsatz mit einer Gräser-Kräuter-Mischung, zur Ausagerung der Fläche Mahd in den ersten 3-5 Jahren 2 x jährlich, anschließend 1 x jährlich, Abtransport und Kompostierung des Mahdgutes

## Artenliste Gehölze (Auswahlliste für Neupflanzungen)

(aus: KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH, 1995)

- |   |  |
|---|--|
| Acer campestre<br>- platanoides<br>- pseudoplatanus<br>Alnus glutinosa<br>Betula pendula<br>Carpinus betulus<br>Clematis vitalba<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Euonymus europaeus<br>Fagus sylvatica<br>Fraxinus excelsior<br>Ligustrum vulgare<br>Lonicera xylosteum<br>Malus sylvestris<br>Populus tremula<br>Prunus avium<br>- mahaleb<br>- padus<br>- spinosa<br>Pyrus pyracantha<br>Quercus petraea<br>- robur<br>Rhamnus cathartica<br>- frangula<br>Rosa canina<br>- rubiginosa<br>- spinosissima<br>Rubus fruticosus<br>- idaeus<br>Salix alba<br>- caprea<br>- fragilis<br>- purpurea<br>- viminalis<br>Sambucus nigra<br>- racemosa<br>Sorbus aria<br>- aucuparia<br>- domestica<br>Sorbus torminalis<br>Tilia cordata<br>- platyphyllos<br>Viburnum lantana<br>- opulus | Feld-Ahorn<br>Spitz-Ahorn<br>Berg-Ahorn<br>Schwarz-Erle<br>Birke<br>Hainbuche<br>Walderbeere<br>Roter Hartriegel<br>Hasel<br>Weißdorn<br>Pflafrhütchen<br>Röhrchen<br>Gemeine Esche<br>Liguster<br>Heckenkirsche<br>Weißer Apfel<br>Zitter-Pappel, Aspe<br>Vogel-Kirsche<br>Felsen-Kirsche<br>Trauben-Kirsche<br>Schlehe<br>Wild-Birne<br>Trauben-Eiche<br>Stiel-Eiche<br>Faulbaum<br>Hunds-Rose<br>Wein-Rose<br>Bibernell-Rose<br>Brombeere<br>Himbeere<br>Silber-Weide<br>Sal-Weide<br>Bruch-Weide<br>Purpur-Weide<br>Korb-Weide<br>Schwarzer-Holunder<br>Trauben-Holunder<br>Mehlbeere<br>Eberesche, Vogelbeere<br>Speierling<br>Elsbeere<br>Winter-Linde<br>Sommer-Linde<br>Wolliger Schneeball<br>Wasser-Schneeball |
|---|--|

## SCHEMATISCHER SCHNITT DURCH DAS FELDGEHÖLZ ORDNUNGSBEREICH B (UNMASSSTÄBLICH)



## Pflanzschema randliche Eingrünung

artenreicher Krautsaum		4 CS	4 VO	4 EE		
		4 EE	4 CA	4 SN	4 RC	
3 PA	2 AP	2 QR		3 CM		artenreicher Krautsaum
3 CM	4 CS	4 CA	4 SO			
4 SN	4 PS	4 RC				
5,0						

## Artenliste

### Strücher:

- |               |                      |
|---------------|----------------------|
| Hasel         | - Corylus avellana   |
| Holunder      | - Sambucus nigra     |
| Hundsrose     | - Rosa canina        |
| Pflafrhütchen | - Euonymus europaeus |
| Schlehe       | - Prunus spinosa     |
| Schneeball    | - Viburnum opulus    |
| Weißdorn      | - Crataegus monogyna |

### Bäume:

- |              |                    |
|--------------|--------------------|
| Spitzahorn   | - Acer platanoides |
| Stieleiche   | - Quercus robur    |
| Vogelkirsche | - Prunus avium     |

## Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung		Zahl der Vollgeschosse	Art der baul. Nutzung		Zahl der Vollgeschosse
GE	III	TH = 8,00 m FH = 12,5 m	GI	III	TH = 8,00 m FH = 12,5 m
Grundflächenzahl		Baumesselsmaß	Grundflächenzahl		Baumesselsmaß
1	0,6	<b>5,0</b>	2	0,6	<b>5,0</b>
Bauweise	Dachform		Bauweise	Dachform	
a	frei		a	frei	

## HINWEISE

Oberflächenwasserentsorgung: Die zur Versickerung von Oberflächenwasser auf den gewerblich genutzten Baugrundstücken anzulegenden Regenmulden, sind mit einem Volumen von 30 m³/1.000 m² versiegelter Fläche zu bemessen.

Oberflächenwasserbehandlung: Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Bauherren sollen auf ihren Grundstück Zisternen zur Sammlung unbelasteten Dachwassers erstellen und das gesammelte Wasser für Brauchwasserzwecke (z. B. Toilettenspülung) verwenden. Überschüssige Wassermengen sollen - soweit möglich - auf den Baugrundstücken durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flach angelegten Mulden versickert werden. Befestigungen von Hof- und Lagerflächen sollen mit offnen Balgen (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster etc.) versehen werden. Die Verwendung solcher offnen Balgen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans erwünscht.

Dachbegrenzung: Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers wird dringend empfohlen, Flachdächer und bis zu 12° geneigte Dächer ab einer Größe von 200 m² zumindest extensiv zu begrünen.

100 m-Baubeschränkungszone: Bauvorhaben innerhalb der 100 m-Baubeschränkungszone bedürfen der Abstimmung mit dem Autobahnamt Montabaur.

## ÜBERSICHT



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetische Medienplanungsgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZVO 90 und die DIN 18003.
- § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (siehe Ziffer 5.) und § 172 BauGB.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 8a bis 8c.
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 41 und 50.
- Schlechte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 155), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 124).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1714).

## TEXTFESTSETZUNGEN

Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode in gleicher Größe und Qualität zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und anorganischen Düngemitteln soll verzichtet werden.

### 12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Versickerung von Oberflächenwasser der Gewerbaugrundstücke  
Das auf den Baugrundstücken, welche an die Ordnungsgebiete C und D angrenzen, anfallend unbelastete Oberflächenwasser ist unter Verschattung einer Rassenmulde (ca. 30 m³ Volumen je 1.000 m² versiegelter Fläche) auf den Grundstücksflächen der muldig angelegten randlichen Eingrünung (Ordnungsgebiete C) zur breittreulichen Versickerung, Pflanzenaufnahme und Verdunstung zuzuführen.

### Waldmantel und Waldsaum - Ordnungsbereich A

Am nördlichen Waldrand des Waldlängens "Wüst" ist ein mindestens 15 m breiter, stufig aufgebauter Waldrand mit Krautsaum anzulegen. Dabei sind Bäume 1. Ordnung auf der dem Wäldchen zugewandten Seite zu pflanzen, zum Gewerbegebiet hin soll die Endhöhe der Bäume und Sträucher kontinuierlich abnehmen (Verwandlung von Bäumen 2. und 3. Ordnung sowie von Sträuchern). Die Pflanzdichte ist mit 4 m²/Gehölz festzusetzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Waldsaum ist durch Sukzession zu entwickeln und in Abständen von 2 - 3 Jahren zu mähen, um eine Verbuschung der Flächen zu vermeiden. Das Mahgut ist abzutransportieren. Im Bereich des Schutzstreifens für die Fernleitung ist der Aufwuchs auf die Anlage und Pflege eines Krautsaumes zu beschränken.

### 13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

#### Feldgehölz - Innere Durchgrünung - Ordnungsbereich B

Aufbau eines Feldgehölzes, das das Planungsgebiet in West-Ost-Richtung durchzieht und entlang der Gestaltung der Grenze des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das Feldgehölz weist je nach Lage eine Breite zwischen 6 und 32 m auf und ist stufig aufzubauen. Es sind Bäume 1., 2. und 3. Ordnung sowie Sträucher unterschiedlicher Wuchshöhe zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 30 Gehölze/100 m², davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Beidseits des Gehölzstreifens ist ein jeweils 3 m breiter Krautsaum anzulegen, der durch Sukzession zu entwickeln und in Abständen von 2 - 3 Jahren zu mähen ist, um eine Verbuschung der Flächen zu vermeiden. Das Mahgut ist abzutransportieren. Im Bereich des Schutzstreifens für die Fernleitung ist der Aufwuchs auf die Anlage und Pflege eines Krautsaumes zu beschränken.

#### Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich C

Die Randbereiche des Gewerbegebietes sind durch die Anlage breiter Gehölzstreifen mit Versickerungsmöglichkeit entlang eines kleineren Walles einzugrün. Diese haben eine Mindestbreite von 10 m und setzen sich aus einem fünfreihigen, 6 m breiten, stufig aufgebauten Streifen aus Bäumen und Sträuchern sowie einem mindestens 2 m breiten Krautsaum beidseits des Gehölzstreifens zusammen. Die Pflanzdichte für den Gehölzstreifen beträgt mindestens 1 Hochstamm, 4 Heister und 25 Sträucher je 100 m². Die Bäume sind entlang des mittleren Streifens zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der Krautsaum sollte sich zu nächst durch Sukzession frei entwickeln können und ist nach Dichtschluß extensiv zu pflegen (Entfernung des Gehölzaufwuchses und Mahd im Abstand von 2 - 3 Jahren).

#### Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich D

Im Nordwesten des Planungsgebietes entlang der K 37 sowie im Süden entlang der L 214 ist bei der Gestaltung der Begrünung das Füllgefäßprinzip in diesen Bereichen Rechnung zu tragen und erfolgt hier lediglich eine lockere Befassung mit lockeren Gruppen aus Bäumen und Sträuchern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Hochstamm, 3 Heister und 30 Sträucher/200 m². In den Lücken und beidseits der Gehölzgruppen aus einer Mahdbreite von 2 m ist ein Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln. Dieser ist nach Dichtschluß extensiv zu pflegen (Entfernung des Gehölzaufwuchses und Mahd im Abstand von 2 - 3 Jahren).

#### Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen; je Gebäude sollen mindestens 2 Fassaden begrünt werden; pro 2 lfd. m Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Hinweis: Pflanzlöcher für die Fassadenbegrünung sollen mindestens 35 x 60 cm groß sein oder als Pfahlstreifen eine Breite von mindestens 50 cm besitzen.

#### Böschungsbegrünung

Bereits vorhandene oder neu entstehende Böschungen sind mit Strüchern und Bäumen locker zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 2 Bäume und 15 Sträucher/100 m². In den Lücken und beidseits der Gehölzgruppen auf einer Mindestbreite von 2 m ist ein Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln. Dieser ist nach Dichtschluß extensiv zu pflegen (Entfernung des Gehölzaufwuchses und Mahd im Abstand von 2 - 3 Jahren).

#### Straßenraumbegrünung

Entlang der "Planstraße B" sind in dem im Plan dargestellten Umfang beidseits der Straße großkrönige, hochstämmige Laubbäume derselben Art zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 4 m² betragen. Auf dem Rondell am Wäldchen ist unter den Bäumen ein Krautsaum durch Sukzession zu begrünen und nach Dichtschluß mindestens 1 x jährlich zu mähen.

#### Pflanzungen auf privaten Flächen

Auf den Baugrundstücken ist entlang der Erschließungsstraße ein 5 m breiter Streifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vor der Baugrenze als private Grünfläche festzusetzen, auf denen Sträucher und Heister im Verhältnis 1:4 zu pflanzen sind (Pflanzdichte 15 Gehölze/100 m²). Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zufahrten.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind zur Begrünung vorzusehen; sonstige im Plan festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrund sind hierbei anzurechnen. Dabei sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm, 1 Heister und 4 Sträucher zu pflanzen. Die Pkw-Stellplätze sind zu durchgrünen, wobei pro 5 Stellplätze ein großkröniger Laubbau zu pflanzen ist. Mit den Baulinien sind Freiflächengestaltungselemente einzuarbeiten.

### 14. ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume entlang der K 37 sind zu sichern und durch entsprechende Pflegemaßnahmen langfristig zu erhalten.

Gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 wurde die Bebauungsplanänderung am 04.03.1998 als Satzung beschlossen und wird hiermit nach Abschluss des Verfahrens ausgeteilt.  
Warmstroth, den 10.03.1998

(Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung  
(Eich, Ortsbürgermeister)  
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung vom 13.03.1998 in Kraft.

## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK WARMSROTH"

ORTSGEMEINDE WARMSROTH  
VERBANDSGEMEINDE STROMBERG  
BLATT 2  
MASSTAB: 1:1.000 FORMAT: 75 x 100 PROJ.-NR.: 20.553 DATUM: 01.07.96

BEARBEITET: E. Otschwaldt GEPRÜFT: S. S. / 30

BEARBEITUNG:  
**KARST INGENIEURE GMBH**  
STADTBAU ■ VERKEHRSMITTEL ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

52283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TEL: 06262/360-360  
TELEFAX: 06262/360-3630

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Ordnungsbereich 1 "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Ordnungsbereich 2 wird "Industriegebiet" (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4 - 9) Ziff. 1 BauNVO)

Die nach § 8 (3) Ziffer 1 und § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind im Ordnungsbereich 1 und 2 allgemein und im Ordnungsbereich 1a nicht zulässig (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO).

Im Ordnungsbereich 2 sind nur Betriebe, die zur Tageszeit arbeiten, uneingeschränkt zulässig; Betriebe, die auch zur Nachtzeit arbeiten, sind nur dann zulässig, wenn die Umfassungsbauteile der Betriebsanlagen folgende Forderungen erfüllen:

- Schalldämmmaß Fassade: R'w > 40 dB,
- Schalldämmmaß Lichtbänder und Fenster zur Wohngebäude- und Feststehende Verglasung: R'w > 30 dB,
- Schalldämmmaß Dach: R'w > 35 dB.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich ist eine Baumassenzahl von 5,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe von 6,00 m - gemessen ab niedrigstem angrenzenden natürlichen Gelände - darf nicht überschritten werden. Es wird ferner eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt (Maßbezugspunkt wie zuvor). Für Schornsteine, Krane, Silos und ähnliche Bauteile wird eine maximale Gesamthöhe von 12,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

Für Wohngebäude der Aufsicht- und Betriebspersonal und der Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Bürogebäude ist die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens 3 festgesetzt.

#### 3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, d. h. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Der Grenzabstand hat mindestens 5 m zu betragen.

#### 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

#### 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

#### Material- und Farbgebung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig.

#### 7. DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei. Dachbegrenzung ist zulässig.

#### 8. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Die nicht bebauten oder als Lager- bzw. Stellplatz genutzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Fußwege und Stellplätze sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (z. B. sandgebundene Decke, Rasenpflaster, Fugenspflaster) zu befestigen.

#### 9. GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) BauGB)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen.

#### 10. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Einfriedungen sind nur in Form von grünemanteltem Drahtgeflechtzäunen zulässig.

### LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 11. ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die im folgenden vorgesehenden Maßnahmen sind nur einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden, die Arten sind der Gehölzliste im Anhang 3 der Begrünung zum landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Hinweise: An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubgehölze in mindestens 3 x verpflanzter Qualität und einem Mindeststammumfang von 14/18 cm zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Heister gilt eine Mindesthöhe von 200 - 250 cm, sie müssen mindestens 2 x verschält sein. Sträucher sind in mindestens 2 x verschälter Qualität und einer Mindesthöhe von 60 - 100 cm zu verwenden.