

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1 BAUGB

1.1 Im Gewerbegebiet werden von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- **Handelsbetriebe des täglichen Bedarfs. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs zulässig, wenn der Verkauf lediglich der Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden Betriebe oder der Handwerksbetriebe dient und die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der zulässigen Gesamtgeschoßfläche, höchstens aber 800 m², beträgt.**
- **Tankstellen**
- **Anlagen für sportliche Zwecke.**

1.2 Im Gewerbegebiet werden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- **Vergnügungsstätten.**

1.3 Im Gewerbegebiet sind

- **Lagerplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen bei mehrgeschossigen Gebäuden nur im 1. oder 2. Obergeschoss eingerichtet werden (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

1.5 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und**
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,**

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE - § 9 (1) 4 BAUGB

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO - mit Ausnahme von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen auch in den seitlichen Abstandsflächen im Sinne des § 8 (9) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist eine Vorfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Private Stellplätze und Carports sind darüber hinaus innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG entlang der Bundesstraße 256 sind private Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern zwischen den Stellplätzen und dem nächstliegenden äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 256 (Ausbauzustand gemäß RE-Entwurf) ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten wird. Entlang der östlichen Seite der Stellplätze ist, außerhalb des Straßeneigentums, eine Sicht- bzw. Blendschutzbepflanzung anzulegen, damit Verkehrsteilnehmer auf der B 256 durch ein- und ausparkende Fahrzeuge nicht geblendet bzw. durch Ausstellungsfahrzeuge nicht abgelenkt werden.

Gem. § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für erneuerbare Energien.

3. VERKEHRSFLÄCHEN - § 9 (1) NR. 11

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsfläche für die Ringerschließung sind Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Baumpflanzungen in einem Abstand von mindestens 2 m für Bäume I. Ordnung und 1 m für Bäume II. Ordnung entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Der RE-Entwurf für den Ausbau der B 256 ist Grundlage für die Ausweisung der entsprechenden Verkehrsfläche in der Planzeichnung. Die ausgewiesene Verkehrsfläche wird östlich und westlich jeweils vom äußeren Rand der Bankette begrenzt. Innerhalb der Verkehrsfläche sind zur Rückhaltung und

Versickerung des von der Straßenfläche anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers die Anlagen von Versickerungs- und Transportmulden zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER - § 9 (2) BAUGB

Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die Firsthöhe (FH) bestimmend. Die Firsthöhe wird definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe darf ein Maß von 9,0 m nicht überschreiten. Fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt als Firsthöhe der höchste Wert, d. h. daß entlang sämtlicher Gebäudeseiten die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten werden darf. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile kann zugelassen werden, sofern die Baumasse der überragenden Teile jeweils nicht mehr als 5 % der Baumasse des Hauptbaukörpers beträgt.

5. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - § 9 (1) 15 IN VERBINDUNG MIT § 9 (1) 25 A BAUGB

- 5.1 Die in der Planzeichnung mit den Kennziffern P1 und Ö3 bezeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen (Pflanzabstand 1x1 m) und dauerhaft zu unterhalten. Dasselbe gilt für das nördliche Teilstück der Grünfläche Ö4, welches die beidseits angrenzenden Grünflächen P1 miteinander verbindet.
- 5.2 Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer Ö4 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind – mit Ausnahme des unter Nr. 5.1 bezeichneten nördlichen Teilstücks der Grünfläche Ö4 - mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen (Pflanzabstand 1x1,5 m und größer) und dauerhaft zu unterhalten. Baumpflanzungen sind in einem Abstand von 2 m für Bäume I. Ordnung und 1 m für Bäume II. Ordnung entlang der angrenzenden Grundstücksgrenzen zulässig.
- 5.3 Die in der Planzeichnung mit den Kennziffern VG (Verkehrsgrün) und P2 bezeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einzelnen Strauchgruppen aus standortgerechten Gehölzen beidseitig der Bundesstraße zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.4 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind zur Rückhaltung und Versickerung des von den Straßen- und Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers die Anlagen von flachen, dauerhaft begrüntem Versickerungsmulden, Transportmulden sowie Rigolen zulässig.

5.5 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind jegliche Befestigungen, bauliche Anlagen, Einfriedungen und Zufahrten -mit Ausnahme von Fußwegen mit wasserdurchlässiger Oberfläche- unzulässig.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 (1) 20 BAUGB

6.1 Auf der in der Planzeichnung mit der Kennziffer Ö2 bezeichneten Fläche ist die bestehende Grünlandnutzung zu extensivieren und zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte zu entwickeln. Es sind standortgerechte regionaltypische Obsthochstämme in Gruppen anzupflanzen, die aus der folgenden Liste auszuwählen sind:

Apfel "Jakob Lebel" Hst., 2xv o.B., StU 8/10 cm

Apfel "Prinz Albrecht von Preußen" Hst., 2xv o.B., STU 8/10 cm

Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst., 2xv o.B., Stammumfang 8/10 cm

Apfel "Luxemburger Renette" Hst., 2xv o.B., STU 8/10 cm

Apfel "Rheinischer Winterrambour" Hst., 2xv o.B., StU 8/10 cm.

Die Flächen sind 1 x jährlich ab dem 15.06. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Kombination mit Versickerungseinrichtungen gemäß Ziffer 6.3 ist zulässig.

6.2 Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer Ö1 bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzen sind aus der unter Ziffer 7.1 dargestellten Artenliste auszuwählen. Es ist eine dammartige Aufhöhung anzulegen, wobei die aus anstehendem Oberboden anzulegende Aufschüttung eine Höhe von höchstens 3,00 m besitzt und die Böschungsneigungen in südliche bzw. nördliche Richtung auszubilden sind. Die Aufschüttung ist landschaftsgerecht auszuformen und in die Umgebung einzubinden. Die Kombination mit Versickerungseinrichtungen gemäß Ziffer 6.3 ist zulässig.

6.3 Auf den in der Planzeichnung mit den Kennziffern Ö1 und Ö2 bezeichneten Flächen sind zur zentralen Rückhaltung und Versickerung des von den angrenzenden Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers flache, dauerhaft

begrünte Versickerungsmulden und/oder Rigolen zur Versickerung über die belebte Bodenzone anzulegen.

- 6.4 Auf den mit E1 bezeichneten Flächen für landespflegerische Ersatzmaßnahmen (Teilbereiche 2 und 3 des Bebauungsplanes) ist die bestehende intensiv bewirtschaftete Grünlandnutzung zu extensivieren und zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte zu entwickeln. Hierzu sind im Abstand von 15 x 15 m 70 Stck. regionaltypische Obsthochstämme in Reihen anzupflanzen und mit einem Verbißschutz zu versehen. Die Obstbäume sind aus folgender Liste auszuwählen:

Apfel "Jakob Lebel" Hast., 2xv o.B., StU 8/10 cm

Apfel "Prinz Albrecht von Preußen" Hst., 2xv o.B., STU 8/10 cm

Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst., 2xv o.B., Stammumfang 8/10 cm

Apfel "Luxemburger Renette" Hst., 2xv o.B., STU 8/10 cm

Apfel "Rheinischer Winterrambour" Hst., 2xv o.B., StU 8/10 cm

Birne "Gute Luise" Hst., 2xv o.B., STU 8/10.

Die neu zu pflanzenden Obsthochstämme sind über die Fertigstellungspflege hinaus alle 5 Jahre zu pflegen.

Eine unterhalb der Bebauung vorhandene Obstbaumreihe ist durch Entfernung von jedem zweiten Baum auszulichten. Die Flächen sind 1 x jährlich ab dem 15.06. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Eine Nachweide nach dem 15.09. mit bis zu 3 RGV ist zulässig. Das Mulchen der Flächen ist nach den landespflegerischen Zielen des FUL-Programms nicht zulässig.

Um ein Mosaik aus unterschiedlich genutzten Flächen zu erhalten, sind am südwestlichen und südöstlichen Rand der landespflegerischen Ersatzfläche ca. 5 – 10 m breite Saumstreifen nur abschnittsweise alle 2 Jahre zu mähen. Bei Beweidung der Gesamtfläche sind diese abzuzäunen.

Die Pflegemaßnahmen sind jährlich in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde durchzuführen.

Der von den Obstbäumen anfallende Gehölzschnitt ist entlang des vorhandenen in südwestliche Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges als "Totholz" zu lagern.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) NR. 25 A BAUGB

7.1 Artenliste

Standortgerechte, großkronige Laubbäume (Hst., 3xv., m.B., 16-18)

Stieleiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Standortgerechte, einheimische Sträucher (v Str. 4Tr. 60/100)

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Gemeiner Hartriegel	Cornus alba
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Schottische Zaubrose	Rosa rubiginosa

7.2 Auf jedem Grundstück ist straßenseitig je angefangene 20 m Straßenfrontlänge mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Notwendige Flächen für Ein-/Ausfahrten und Zuwege werden auf die Straßenfrontlänge nicht angerechnet.

7.3 Bei Stellplatzanlagen ist mindestens alle 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Baumpflanzungen sind in unversiegelten Pflanzscheiben mit einer Mindestgröße von 10 m² oder entsprechenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m vorzunehmen. Der Baum

ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Baumscheiben sind gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.

- 7.4 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind jeweils Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,50 m anzulegen, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten sind. Grundsätzlich ist je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, wobei entsprechende Baumanpflanzungen im Bereich der seitlichen Pflanzstreifen auf die Anzahl der Bäume angerechnet werden.
- 7.5 An Straßeneinmündungen sind bei Pflanzmaßnahmen die erforderlichen Sichtfelder zu gewährleisten.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN - §9 (1) 24 BAUGB

- 8.1 Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (einschließlich Außenwohnbereiche) in den Gewerbegebieten GE und GE_{E1} mit einem Schutzabstand von mindestens 20 m von dem nächstliegenden äußeren Rand des Banketts der B 256 (Ausbauzustand gemäß RE-Entwurf) angeordnet werden. Darüber hinaus gilt, daß notwendige Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern bis zu einem Schutzabstand von 35 m, gemessen ab dem nächstliegenden äußeren Rand des Banketts der B 256, nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen.
- 8.2 In den Gewerbegebieten GE und GE_{E1} sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallimmissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zur Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.
- 8.3 Grundsätzlich muß in den Gewerbegebieten GE und GE_{E1} zwischen den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Betrieben mit Fahr- und Verladetätigkeit während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ein Schutzabstand von 40 m bei freier Sichtverbindung gewährleistet sein.

9. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH ZU DEN GRUNDSTÜCKEN, AUF DENEN EINGRIFFE ZU ERWARTEN SIND - § 9 (1A) BAUGB

- 9.1 Den Grundstücken für die Gewerbegebiete Ge und GE_{E1} (Eingriffsflächen) werden die unter Ziffer A 6.4 festgelegten landespflegerischen Ersatzmaßnahmen E1 (Teilbereiche 2 und 3 des Bebauungsplans) mit einem Anteil von 1,48 ha der Gesamtfläche zugeordnet.
- 9.2 Den Grundstücken für die Erschließungsstraße (Eingriffsflächen) der Gewerbegebiete Ge und GE_{E1} werden die unter Ziffer A 6.4 festgelegten landespflegerischen Ersatzmaßnahmen E1 (Teilbereiche 2 und 3 des Bebauungsplans) mit einem Anteil von 0,24 ha der Gesamtfläche sowie die unter Ziffer A 6.2 festgelegten Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.
- 9.3 Den Grundstücken für die Aufweitung der Bundesstraße (Eingriffsflächen) werden die unter Ziffer A 6.1 festgelegten Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Bepflanzung der Fläche VG zugeordnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 (1) NRN. 1 UND 3 LANDESB AUORDNUNG (LBAUO) RHEINLAND-PFALZ UND § 9 (4) BAUGB

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - § 88 (1) 1 LBAUO

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Für Hauptdächer sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 30° sowie Tonnendächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von begrüntem Dächern mit blendfreien Materialien in grauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen auszuführen.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind beschränkt auf zwei Anlagen je Gebäude. Werbeanlagen sind mit ihrer gesamten Fläche nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, DER STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN - § 88 (1) 3 LBAUO -

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten, Feuerwehrezufahrten, Wege sowie Sitzplätze.

Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wenn nicht aus Gründen der besonderen Zweckbestimmung der Fläche und/oder aus Gründen des Grundwasserschutzes eine andere Befestigungsart erforderlich ist. Folgende Flächen sind möglichst nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Rasenpflaster, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.a.):

- PKW-Stellplätze einschließlich Zufahrten
- Garagenzufahrten
- Wege
- Feuerwehrezufahrten

- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen sind zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und durch weiche Böschungen mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:2 anzugleichen. Stützmauern sind zur Geländeangleichung nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

- 2.3 Je Betrieb sind höchstens zwei Ein-/Ausfahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 6 m auf den nicht überbauten Flächen zulässig.

- 2.4 Einfriedungen aus Mauern und anderen massiven Bauelementen sind entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig. An den Einmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die erforderlichen Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

3. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN - § 88 (7) LBAUO

Hinweis:

Für Abweichungen gem. § 88 Abs. 7 LBauO Rheinland-Pfalz gilt § 69 LBauO Rheinland-Pfalz.

C EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

- 1.1 Fläche und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20° für Garagen über der Geländeoberfläche sollen ab einer

Fläche von 40 m² zu mindestens 80 % ihrer Fläche extensiv begrünt werden. Es wird grundsätzlich empfohlen, zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit Dächer von Haupt- und Nebengebäuden extensiv zu begrünen.

- 1.2 Während der Erschließung der einzelnen Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der einzelnen Grundstücke einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der einzelnen Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung der Bauplätze sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.
- 1.3 Die Durchführung der landespflegerischen Ersatzmaßnahmen E 1 gemäß Ziffer A 6.4 wird durch Abschluß eines langfristigen Pachtvertrags (25 Jahre) zwischen der Ortsgemeinde Roth und dem Grundstückseigentümer rechtlich abgesichert.