

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 9 BauNVO)

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Traufhöhe **TH max** = 7,0 m. Im Industriegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe **GH max** = 10,0 m. Die Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im Gewerbegebiet 0,6, im Industriegebiet 0,8. Die Baumassenzahl **BMZ** wird im Gewerbegebiet mit 2,0, im Industriegebiet mit 3,0 festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Erdgeschoßdecke bestimmt. Sie darf an keiner Stelle mehr als 0,50 m über das anstehende Gelände herausragen. Als oberer Bezugspunkt wird das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante Dach / aufgehendes Mauerwerk (Traufhöhe) bzw. Oberkante der baulichen Anlage (Firsthöhe) festgesetzt.

recht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante Dach / aufgehendes Mauerwerk (Traufhöhe) bzw. Oberkante der baulichen Anlage (Firsthöhe) festgesetzt.

Technische Aufbauten oder Schornsteine können ausnahmsweise von den Höhenfestsetzungen befreit werden, wenn sie der baulichen Anlage deutlich untergeordnet sowie technisch notwendig sind und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nach den Vorschriften der LBauO in der jeweils gültigen Fassung zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Einbehaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen, ohne Begrenzung der Länge.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von der Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen innerhalb der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die innerhalb der Verkehrsfläche dargestellte Fahrbahnordnung dient lediglich dem besseren Verständnis der Verkehrsabläufe und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Pro Baugrundstück und angrenzender Erschließungsstraße gilt: Bei einer Straßenfront von bis zu 30 m kann eine, darüber hinaus können zwei Zufahrten mit einer Breite von maximal 12 m errichtet werden. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand in der Breite der zulässigen Zufahrten einzuhalten.

6. MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

Es sind nur Außenbeleuchtungen mit „insektenfreundlichen Natriumdampf-Niederdruckleuchten“ zulässig.

Das Abschieben des Oberbodens ist vor Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915, Blatt 2, vorzunehmen. Der Boden ist zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck zu verwenden.

Auf den gewerblichen Flächen sind Stellplätze und Lagerflächen mit nicht versiegelndem Belag (Rasengittersteine, Schotter, Fugenpflaster o.ä.) zu befestigen, sofern die Baugrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Auf den mit E 1 gekennzeichneten Flächen sind die Uferbereiche des Vorbaches durch Sukzession und turnusmäßige Entbuschung zu pflegen und zu entwickeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf den mit **E 2** gekennzeichneten Flächen sind Ackerflächen und Intensivgrünland im Bereich der Vorbach-Niederung zu extensivieren. Eine Umwandlung in Dauergrünland mit 2-schüriger Mahd entsprechend der Vorgaben des Programmes zur Förderung umweltverträglicher Landbewirtschaftung des Landes Rhld.-Pf. ist vorzunehmen. Einsatz von Dünger und chem. Mitteln ist nicht zulässig. Die Mahd ist nicht vor dem 1. Juli vorzunehmen. Es ist maximal eine Großvieheinheit / ha zulässig.

Auf den mit **E 3** gekennzeichneten Flächen ist eine Renaturierung des Vorbaches durchzuführen durch Anbaggern der Ufer und eine Initialpflanzung von 50 Erlen.

Die mit **M 3** gekennzeichnete Fläche ist der Sukzession von Krautbeständen zu überlassen sowie durch eine turnusmäßige Entbuschung zu pflegen und zu entwickeln (z.B. durch Mahd / Mulchen alle 2-3 Jahre).

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den mit **M 1** bzw. **A 1** gekennzeichneten Flächen ist eine Randeingrünung mit 5-10m breiten Baumhecken entsprechend der Pflandarstellung unter Verwendung einheimischer Gehölze durchzuführen.

Im Bereich der gewerblichen Flächen sind Bäume und Büsche entlang der Parzellengrenzen auf mindestens 10% der Grundstücksfläche unter Verwendung einheimischer Gehölze anzupflanzen.

Die im Plan dargestellte Baumreihe ist entlang der Nordseite der Erschließungsstraße mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen. Sofern einzelne Bäume auf Grund notwendiger Grundstückszufahrten nicht gepflanzt werden können, sind diese auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LBauO

8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Im Gewerbegebiet ist das geneigte Dach festgesetzt. Die zulässige Dachschräge beträgt 20-45°.

9. WERBEANLAGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Auf einem Flachdach ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

10. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind landschaftspflegerisch oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht, sofern sie als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche, Werkstraße oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen. Der Mindestanteil der Fläche, die landschaftspflegerisch oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und die nicht befestigt werden darf, wird auf 20% der Grundstücksfläche festgelegt.

Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Baufläche sind gemäß der Artenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu begrünen und zu bepflanzen. Dies gilt auch für Stützmauern, sofern diese eine Höhe von 1,0 m übersteigen.

11. EINFRIEDUNGEN; ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m Höhe sind durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

III. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes des Landes Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Funde im Sinne des Gesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, daß sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten (§ 16 DSchPflG).

Funde sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen (§ 17 DSchPflG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 18 Abs. 1 DSchPflG).

2. Unbelastetes Regenwasser soll nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden

3. Die Verkehrsfläche der Landesstraße 390 ist eine nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB) und damit keine Festsetzung im Sinne des Baugesetzbuches.

Bebauungsplan

„Erweiterung Industriegebiet“

Ortsgemeinde Lohnsfeld

Verbandsgemeinde Winnweiler

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
August 2001

Inhaltsübersicht

1	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	2
1.1	Anlaß der Planung	2
1.2	Aufstellungsbeschluß	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.4	Raumordnerische Entwicklungsziele	3
1.5	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
1.6	Ver- und Entsorgung	4
1.7	Immissionsschutz	5
1.8	Planinhalte und Erläuterung der Festsetzungen	5
1.9	Berücksichtigung von Fachplanungen	7
2	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	7
2.1	Altablagerungen	7
2.2	Städtebauliche Daten	8
2.3	Bodenordnung	8

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

1.1 Anlaß der Planung

Es ist planerisches Ziel der Verbandsgemeinde Winnweiler, zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie und damit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Stärkung der Wirtschaft in der Region neue Gewerbeflächen auszuweisen. Der derzeitigen und der absehbaren Nachfrage steht ein geeignetes Flächenangebot nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Diesem Bedarf möchte die Verbandsgemeinde ein attraktives Angebot gegenüberstellen.

Durch die geplanten gewerblichen Flächen wird das vorhandene Industriegebiet erweitert. Das Plangebiet schließt sich mit einer maximalen Längenausdehnung von rd. 230 m und einer maximalen Breitenausdehnung von rd. 110 m südlich an den bestehenden Bebauungsplan „Industriegebiet Winnweiler-Lohnsfeld“ an.

Der aufgestellte Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriegebiet“ am 04.09.1998 beschlossen. Der Beschluß wurde am 17.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ umfaßt einen **Teilbereich A** als eigentliches Plangebiet mit der Ausweisung der Flächen für das Industriegebiet sowie einen **Teilbereich B** mit landespflegerischen Ersatzmaßnahmen. Diese beinhalten neben der Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst auch einen Ersatz für die ursprünglich an der Stelle des Plangebietes vorgesehenen Flächen für Ersatzmaßnahmen aus dem Planfeststellungsbeschluß zur Autobahn A 63.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, **Teilbereich A**, umfaßt ganz oder teilweise die Flurstücke mit den Flur-St.-Nrn. 662/1, 664, 665, 669, 684, 685, 686/3, 686/6, 687/1, 687/2, 687/3, 700/13 (Landesstraße 390).

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans, Teilbereich A, ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, **Teilbereich B** (Ersatzmaßnahmen), umfaßt ganz oder teilweise die Flurstücke mit den Flur-St.-Nrn. 934,

934/2, 1015, 1015/2, 1016, 1017, 1017/2, 1017/3, 1017/4, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1034, 1035, 1035/2, 1036, 1037/2 und 1122/2.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans, Teilbereich B, ergibt sich aus der zugehörigen Planskizze innerhalb der Planzeichnung im Maßstab 1:2000.

Die höchste Geländeerhebung befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der L 390 mit ca. 251,80 m üNN, die tiefste Stelle mit ca. 242,00 m üNN befindet sich im südwestlichen Bereich.

Der östlichen Teil des Plangebietes weist eine Höhendifferenz von bis zu 8,0 m mit einer entsprechenden Geländeneigung von 8% auf, was eine Bebauung bzw. innere Erschließung erschwert.

1.4 Raumorderische Entwicklungsziele

Die Ausweisung der Gewerbeflächen findet zwar auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Lohnsfeld statt, die Flächen befinden sich jedoch am Ortsrand der Ortsgemeinde Winnweiler. Damit muß die Ausweisung auch vordringlich mit den raumordnerischen Entwicklungszielen für die Ortsgemeinde Winnweiler in Einklang stehen.

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP) von 1989 ist der Donnersbergkreis als strukturschwacher Raum eingestuft. Winnweiler ist darin als Unterzentrum ausgewiesen. Die Ortsgemeinde soll verstärkt die Funktion Wohnen entwickeln. Daneben ist Winnweiler die Erholungsfunktion sowie die Funktion Landwirtschaft zugewiesen. Zudem ist in Winnweiler in Verbindung mit der Ortsgemeinde Lohnsfeld der Standort von Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes zu sichern.

Die umliegenden Gemeinden sind in ihrer Gesamtstruktur überwiegend stark landwirtschaftlich geprägt. In der raumstrukturellen Gliederung des RROP Westpfalz schließt sich nördlich der Ortsgemeinde Winnweiler ein Gebiet mit sehr guter Erholungseignung an, so daß die Gemeinden hier in ihrer Erholungsfunktion ausgebaut werden sollen. Für die Ortsgemeinden Winnweiler, Lohnsfeld und Münchweiler ist eine durch Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen geprägte Raumstruktur dargestellt, was die zentralörtliche Funktion Winnweilers unterstreicht.

Durch die Randlage der gewerblichen Flächen in Bezug auf die Ortsgemeinde selbst kann davon ausgegangen werden, daß die Wohnfunktion nicht beeinträchtigt wird. Durch den Bau der Autobahn A 63 ist eine sehr gute überregionale Anbindung gegeben. Der zu erwartende Güter- und Schwerverkehr kann schnell abfließen und tangiert keine der umliegenden Ortslagen.

1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilbereich A, ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler noch als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muß entsprechend der vorliegenden Planung geändert werden.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße erfolgt über Mulden oder über Rinnen und Einläufe, die über eine Entwässerungsleitung an einen Regenwasserkanal anschließen. Soweit möglich, werden die als Grünflächen geplanten Seitenflächen der Einmündungsbereiche und die Bankette zur Versickerung genutzt.

Eine großflächige Versickerung ist aufgrund des anstehenden Grundwassers wahrscheinlich nicht möglich. Für die Ableitung des Oberflächenwassers wird teilweise ein vorhandener Kanal genutzt, in Teilabschnitten erfolgt ein Neubau. Der Lohnsbach soll dabei als Vorfluter genutzt werden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Befestigung und zur Gestaltung der Parkplatzflächen getroffen.

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets ist aufgrund der geltenden Rechtslage im Zuge der Bauleitplanung noch nicht abschließend zu würdigen. Zur Erlangung der Rechtskraft ist ein wasserrechtliches Verfahren vorgesehen. In diesem Verfahren sind auch Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 61 und 62 LWG zu bestimmen.

1.7 Immissionsschutz

Da es sich im vorliegenden und auch im angrenzenden Plangebiet um ein Industriegebiet handelt sowie aufgrund des großen Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen bestehen keine Einschränkungen in Bezug auf Schallemissionen.

Unabhängig davon ist im Einzelfall sicherzustellen, daß durch die Nutzungen im Plangebiet Störungen und Beeinträchtigungen durch Emissionen minimiert und möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus sind die Vorgaben der TA-Luft –Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 27.02.1986 (GMBI. S.95) einzuhalten, sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I. S.205) jeweils bei Großanlagen nach § 4 BImSchG durchzuführen.

1.8 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als **Industriegebiet (GI)** und als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Damit wird das bestehende Industriegebiet in südlicher Richtung erweitert.

Im Industriegebiet wird der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes mit dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen oberste Priorität eingeräumt. Grundsätzliche Nutzungseinschränkungen werden nur insofern vorgegeben, als daß Einzelhandelsbetriebe zum Schutz und zur Aufwertung der Geschäftsbereiche im Ortskern der Gemeinde Winnweiler nur im unmittelbaren Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zulässig sind.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes soll auch die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben ermöglichen, deren Verkaufsfläche die in § 11 Abs. 3 BauNVO benannten 1.200 m² Geschößfläche jedoch nicht übersteigen dürfen. Aufgrund der Größe und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist die Ansiedlung solcher Betriebe in der Ortslage Lohnfeld nicht sinnvoll. Deshalb ist im Gewerbegebiet eine Positionierung am Ortsrand ermöglicht.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzung nicht in Geschosse im Sinne der LBauO einteilen lassen, wurde im Plan eine maximale Höhe für bauliche Anlagen festgesetzt. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 7,0 m Höhe begründet sich aus der exponierten Lage des Plangebietes am Ortsrand und einer beabsichtigten Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild. Darin begründet sich auch die Baumassenzahl, die maximal 3,0 beträgt.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden dürfen.

Im randlich zur Ortslage gelegenen Gewerbegebiet ist die bauliche Dichte reduziert. Dazu wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Industriegebiet ist eine GRZ von 0,8 entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Industriegebietes festgesetzt.

Auf mindestens der Hälfte der freizuhaltenden Flächen ist eine Begrünung unter Verwendung einheimischer Pflanzen durchzuführen. Darüber hinaus können unversiegelte Flächen auch durch entsprechend befestigte Stellplätze, Lagerplätze o. ä. nachgewiesen werden.

Da sich die Wohnnutzung im allgemeinen nicht mit der Zweckbestimmung des Industriegebietes vereinbaren läßt, sind Wohnungen nur als Ausnahme

und nur für betriebsbezogenes Personal (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal) zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wurde nicht vorgenommen, da sie städtebaulich nicht notwendig ist. Damit ist auf den Bauflächen eine große Variabilität bei der Anordnung der einzelnen Gebäude gewährleistet.

Entsprechend der Vorgaben des § 22 Abs. 1 LStrG sind Hochbauten in einem Abstand von 20 m zur Landesstraße nicht zulässig, in einem Abstand von 40 m zur Landesstraße bedarf ihre Errichtung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die entsprechenden Abstandslinien sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt in Randlage, um auch für größere Betriebe ausreichende Parzellengrößen anbieten zu können. Die Erschließung führt vom Wendebereich in dem bestehenden Industriegebiet zur L 390. Die Wendeanlage bleibt bestehen. Parkplätze und private Stellplätze für das Betriebspersonal sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Der gezielte Einsatz des rechtlichen Instrumentariums muß zwar die erforderliche Rechtssicherheit für die verkehrliche Erschließung schaffen, die Entwicklungsspielräume für die noch nicht bekannten Nutzer sollen dabei jedoch nicht zu stark eingeschränkt werden. Es werden deshalb neben der festgesetzten Erschließungsstraße keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Bei der verbleibenden Grundstückstiefe von maximal ca. 80 m ist eine private innere Erschließung der Baugrundstücke, möglicherweise auch mit gemeinsam genutzten Parkplätzen sinnvoll.

Für die Erschließungsstraße besteht eine technische Planung des Ingenieurbüros Schönhofen, Kaiserslautern, als Vorplanung. Diese ist bereits, was die Anbindung an die übergeordnete Landesstraße betrifft, mit dem Straßen- und Verkehrsamt Worms abgestimmt.

Im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsflächen trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende, keine verbindlichen Festsetzungen.

Grünordnerische Festsetzungen

Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet umgesetzt werden können, ist ein zweiter, räumlich getrennter Bebauungsplan (Teilplan B) erstellt worden, der zusätzliche Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält.

Die räumliche Abgrenzung des Teilplanes B sowie die dort umzusetzenden Maßnahmen sind in einer Planskizze auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind insgesamt im landespflegerischen Planungsbeitrag, der gemäß § 17 LPflG zu diesem Bebauungsplan begleitend erstellt wurde, dargestellt und näher erläutert.

1.9 Berücksichtigung von Fachplanungen

Ein landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG wurde zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

Die Landesstraße L 390 ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB im Bebauungsplan lediglich dargestellt und trifft in diesem Bereich keine Festsetzungen. Für die geplante Erschließungsstraße besteht eine technische Planung als Vorplanung in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Worms.

Ausgewiesene Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht, Wasserrecht oder Naturschutzrecht liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

2.1 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine registrierte Altablagerungsverdachtsfläche.

2.2 Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 21.200 m²
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 15.000 m ²
Straßenverkehrsflächen (mit L 390):	ca. 4.200 m ²
Erschließungsstraße (incl. Böschung):	ca. 2.800 m ²
Grünflächen innerhalb Plangebiet:	ca. 3.900 m ²
Fläche für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:	ca. 25.000 m ²

2.3 Bodenordnung

Für den Vollzug des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren entsprechend §§ 45 ff BauGB erforderlich.