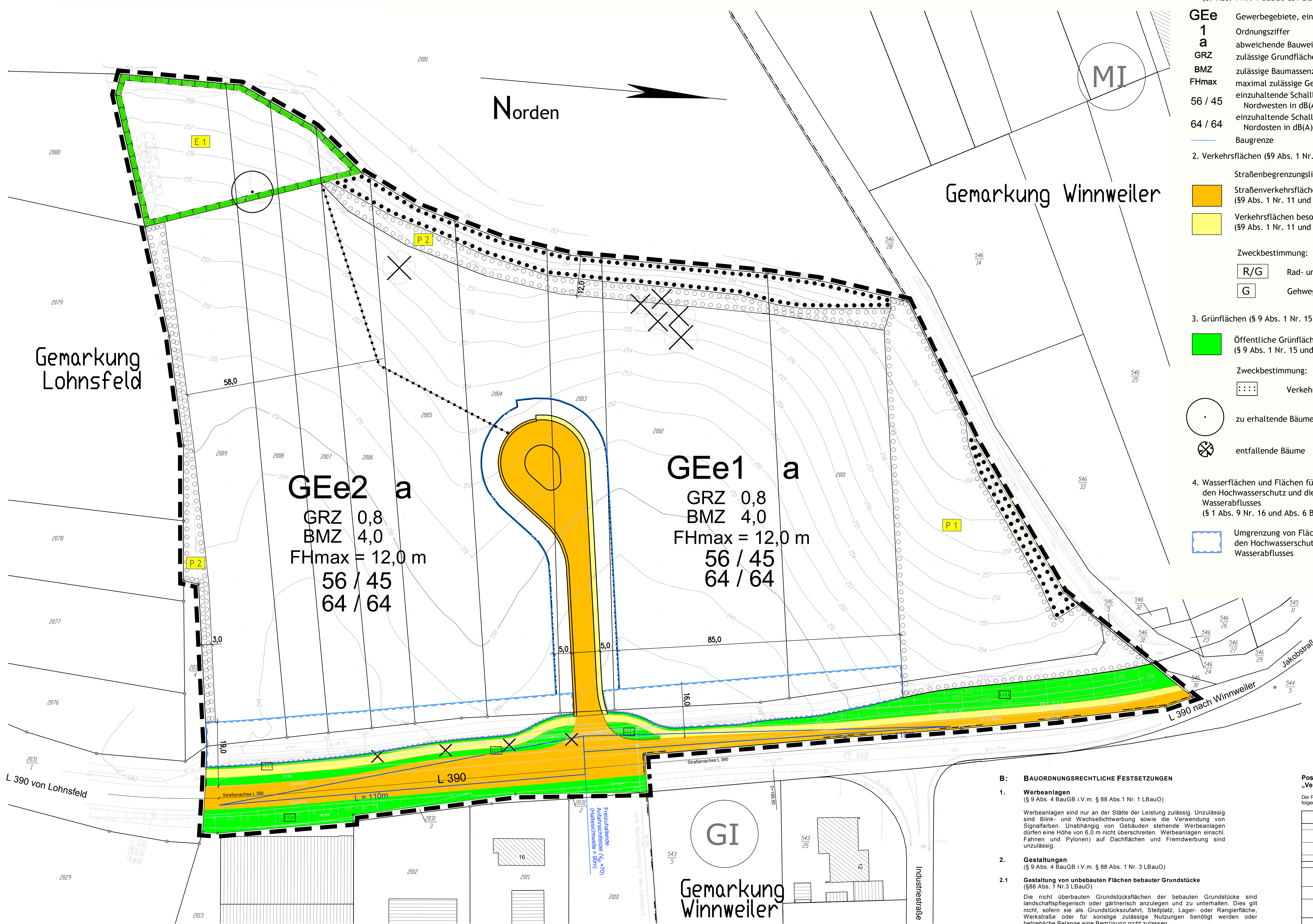


# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schäferdelle"

## LEGENDE

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
  - GEe** Gewerbegebiete, eingeschränkt (§8 BauNVO)
  - 1** Ordnungsziffer
  - a** abweichende Bauweise
  - GRZ** zulässige Grundflächenzahl
  - BMZ** zulässige Baumassenzahl
  - FHmax** maximal zulässige Gebäudehöhe
  - 56 / 45** einzuhaltende Schallleistungspegel (IFSP) nach Norden / Nordwesten in dB(A) / m<sup>2</sup> (Richtung WA- und MI-Gebiete)
  - 64 / 64** einzuhaltende Schallleistungspegel (IFSP) nach Osten / Nordosten in dB(A) / m<sup>2</sup> (Richtung GI-Gebiet)
- Verkehrsräume (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche** (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
    - R/G** Rad- und Gehweg
    - G** Gehweg
  - zu erhaltende Bäume
  - entfallende Bäume
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§1 Abs. 9 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§1 Abs. 9 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Pflanzmaßnahme / Entwicklungsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Hinweise auf den Bestand
    - Wohngebäude mit Hausnummer
    - Nebengebäude
    - bestehende Flurstücksnummer laut Katasterplan
    - Böschungen
    - Bestehende Grundstücksgrenze laut Katasterplan
    - Katasternummer
    - Gemarkungsgrenze
    - Flurgrenze
    - Baumstandorte
  - Weitergehende Planzeichen
    - Bemäßung in Meter
    - Höhenlinien
    - Vorgeschlagene Parzellierung



### B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Werbeanlagen** (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §8 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalröhren. Unabhängig von Gebäuden stehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen einsch. Fahnen und Pylonen auf Dachflächen und Fremdwerbung sind unzulässig.
- Gestaltungen** (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §8 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 

**2.1 Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke** (§8 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.

Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Terrassierung des Geländes oder zur Freigebung einer eingetragenen Baufläche sind gemäß der Art der Landschaftspflegerischen Planungsgestaltung zum Bebauungsplan zu begrünen und zu bepflanzen.
- Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** (§8 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 

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

### C: HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes des Landes Rheinland-Pfalz ist hinzuweisen.
 

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

Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde mündlich oder schriftlich anzugeben. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsangelegenheitsverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen (§17 DSchPFG).

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

Gegenüber dem Bauzustand der bestehenden L 390 besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Maßnahmen zum Lärmschutz. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrsmäßig der Landesstraße obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Hochbauten, die ganz oder fast über Erdfläche liegen, dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§22 (1) LStrG).

Die Errichtung erheblicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörden (§23 LStrG).

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass es bei größeren Metall- bzw. Stahlbauwerken an den Fassaden sowie bei Gebäuden, die die umliegenden Gebäude um mehr als 6,0 m überagen, die Fern- und Rundfunkverbindung gestört werden kann. Es sind deshalb vom Bauherren entsprechende Massnahmen zu treffen, die die angelegten Beeinträchtigungen verhindern.
- Geschlossene, nicht transparente Außenwände von Gebäuden mit einer Breite von mehr als 20 m sollen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.
- Das schallschützende Gutachten Nr. 32742G für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Schäferdelle des Büros Genert, Ludwigshafen, ist Bestandteil des Bebauungsplanes als Satzung.

### Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplans „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“

1. Chemische Produkte (einschließlich von Produkten der Kohlenstoffindustrie)	2. Kunststoffe und Kunststoffverzeugnisse
3. Gummi, Gummiverzeugnisse	4. Glas- und Fensterglas
5. Kalk, Gips, Zement und deren Erzeugnisse	6. Steine, Steinzeugnisse und Bauelemente
7. Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasverarbeitung	8. Schilder und Lichtkabinen
9. Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse	10. NE-Metalle
11. Eisen-, Stahl- und Temperguss	12. NE-Metalle, Galvanotechnik
13. Maschinen, technische Geräte	14. Sonstige Maschinen, Datenverarbeitungsgeräte und -einrichtungen
15. Fahrzeuge aller Art und Zubehör	16. Schiffe, Boote, technische Schiffausrüstung
17. Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk-Fernseh- und Nachrichtentechnik	18. Feinmechanische, optisch-mechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte
19. Uhren	20. EBW-Waren
21. Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, Spiel- und Schachwaren	22. Holzverzeugnisse
23. Formen, Modelle, Werkzeuge	24. Zellstoff, Holzschiff, Papier und Pappe und die entsprechenden Erzeugnisse
25. Druckverzeugnisse	26. Leder und Lederwaren
27. Schuhe	28. Textilien
29. Bekleidung	30. Kunstverzeugnisse
31. Nahrungsmittel und Genussmittel, soweit sie für den überregionalen Versand bestimmt oder geeignet sind	32. Funkenverzeugnisse
33. Recycling	34. Herstellung von Bauteilen für Fertigungsanlagen aus Beton im Hochbau sowie Herstellung von Bauteilen für Fertigungsanlagen aus Holz
35. Versandhandel	36. Import-/Exportgüterhandel
37. Banken- und Versicherungswesen (einschließlich Datenbanken und Herstellung von Finanzprogrammen)	38. Hauptberufliche von Industriellen und von überregional tätigen Dienstleistungserbringern
39. Veranstaltung von Kongressen	40. Verlage
41. Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten	42. Betriebswirtschaftliche und technische Dienstleistungen
43. Markt- und Meinungsforschung	44. Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
45. Werbemaßnahmen für die gewerbliche Wirtschaft	46. Ausstellungs- und Messen-Einrichtungen als Unternehmen
47. Logistische Dienstleistungen	48. Tourismusbetriebe, die mindestens 30 % des Umsatzes mit eigenen Betriebsangehörigen erzielen
49. Film-, Fernseh-, Video- und Audioproduktion	50. Informations- und Kommunikationsdienstleistungen

Bestandteile des Handwerks, in denen überwiegend die in den Nummern 1 bis 50 aufgeführten Güter hergestellt oder Dienstleistungen erbracht werden, sind grundsätzlich förderbar.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I, S. 2765) m.W.v. 07. November 2001.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionssteuergesetz- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planungsinhaltes (PlanVVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) sowie die Anlage zur PlanVVO 80 und die DIN 19203.
- Landesbauregierung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 09. Dezember 1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 95 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 02. April 1998 (GVBl. S. 108), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPfG) in der Fassung vom 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Artikel 240 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff).
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 502), insbesondere §§ 41 und § 50.
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1999 (GVBl. 1999 S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 188 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff).

### A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§8 (1) Ziffer 1 BauGB)
 

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

**GEe1: Gewerbegebiet, eingeschränkt** § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Gewerbebetriebe sind dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsarten nicht überschreitet.
- Zulässig sind**
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
  - Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - Tankstellen.
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
  - Verkauf an der Stelle der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

  - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Baumasse untergeordnet sind.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - Vergnügungsgaststätten.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. mit §17 BauNVO)
 

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne Längsbegrenzung, unter Einbeziehung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen.
- Bauweise**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

Der Bezugspunkt der Höhenmessung ist die jeweils zur Erschließung des Grundstückes maßgebliche Straße in ihrer Achse an der jeweiligen Mitte der geplanten baulichen Anlage.
- Höhenfestsetzungen**

Die Höhenfestsetzungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Eine Anbindung privater Flächen an die Landesstraße L 390 ist nicht zulässig.
- Grünflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 

Auf den als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellten Straßenbegleitflächen ist eine Landschaftsgrünanlage anzufügen. Die Flächen sind so einzurichten zu unterhalten, wie es die Sicherheitsanforderungen gestatten. Eine Gestaltung mit Stauden, Einzelbäumen und niedrigen Sträuchern u.a. ist erwünscht, sofern die Sicherheitsanforderungen berücksichtigt werden. Die endgültige Gestaltung der Flächen erfolgt im Zuge einer Detailplanung. Die Anbauweise ist an den Planzeichen im Landschaftspflegerischen Planungsbetrag zu orientieren.

Im Grünstreifen westlich der L 390 sind straßenbegleitend mindestens 11 standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, 14/16 m im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen und zu erhalten.
- Öffentliche Grünflächen**

Auf der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Wiese mit randlicher Eichen-Baumgruppe (5 Hochstämme, 18/18) zu entwickeln. Auf der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Vegetation anzupflanzen. Hierzu gehören insbesondere eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Obstbäumen im Bereich der Erreichungsweglinien innerhalb der Pflanzflächen sind naturnahe Krautfluren zu entwickeln und zu erhalten.

Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht spätestens im Folgejahr nach Rohbaufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzflächen und Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
- Pflanzflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

Auf der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Wiese mit randlicher Eichen-Baumgruppe (5 Hochstämme, 18/18) zu entwickeln. Auf der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Vegetation anzupflanzen. Hierzu gehören insbesondere eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Obstbäumen im Bereich der Erreichungsweglinien innerhalb der Pflanzflächen sind naturnahe Krautfluren zu entwickeln und zu erhalten.

Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht spätestens im Folgejahr nach Rohbaufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzflächen und Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

Entlang der westlichen Baugrenze ist das Heckenbiotop in seiner gesamten Ausprägung zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Sicherheitsmaßnahmen zu beachten.

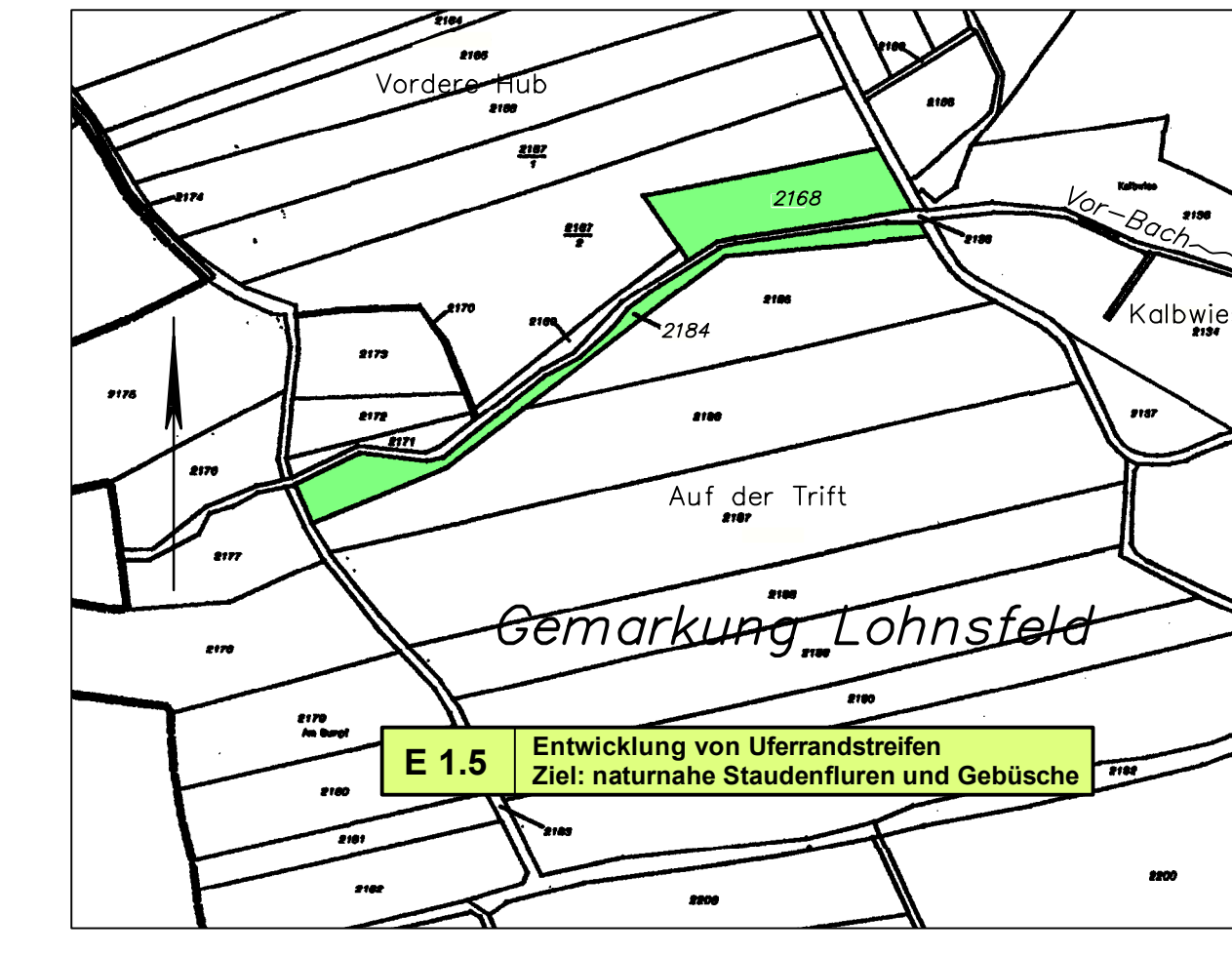
Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche im südwestlichen Plangebiet wird eine biologische Krautflur entwickelt. Sie dient der Ergänzung der bestehenden Biopflanzungen zur Kompensation von Eingriffen nach § 4 LPfG Rheinland-Pfalz.
- Sonstige landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen**

Nach Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verbietet ein Kompensationsdefizit. Zur Kompensation der Eingriffe sind landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen vom Öko-Konto der VG Winnweiler (vgl. Ausschnitt „Planerische Maßnahmen“ E. 1-5).

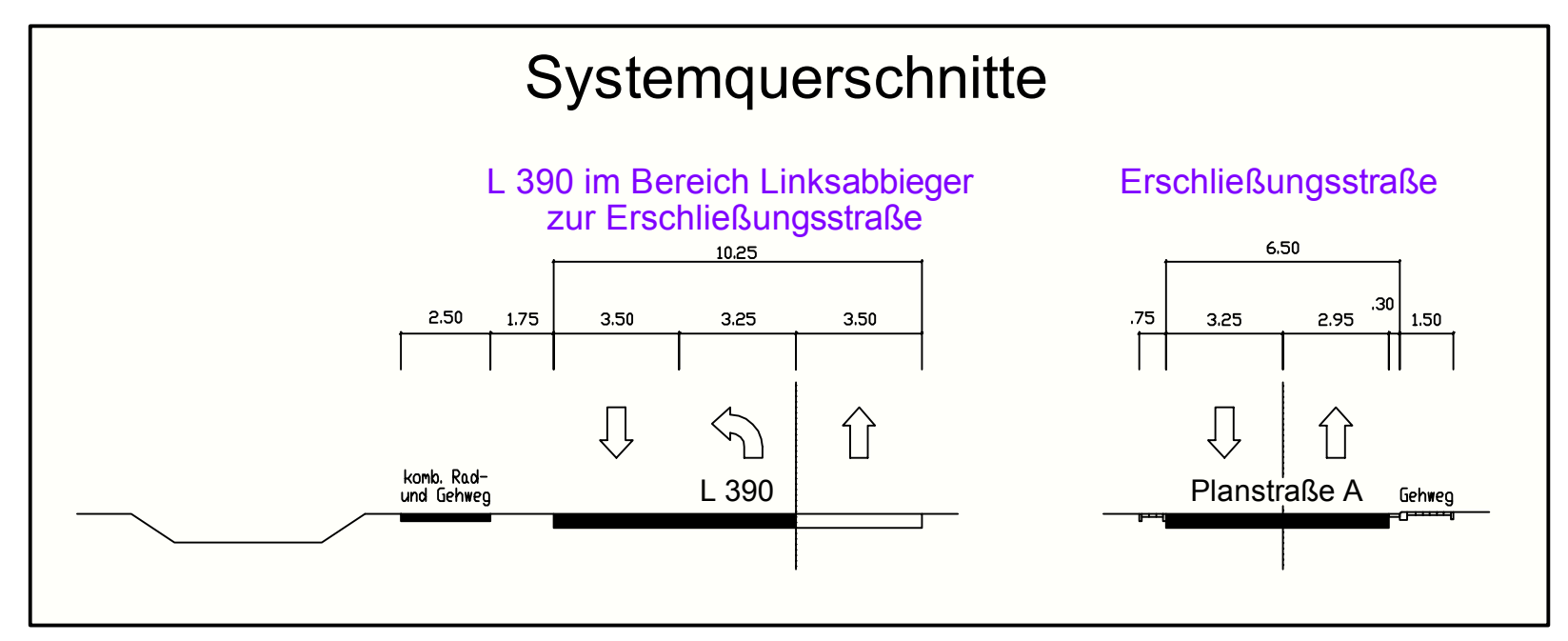
## Verfahrensvermerke:

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lohnsfeld am 25.06.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
  - Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2003.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt vom 06.04.2004 bis 19.05.2004.
  - Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 02.06.2004 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 19.05.2004.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Lohnsfeld hat die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen am 02.06.2004 abgelesen und das Ergebnis anschließend mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde die Annahme und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
  - Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.06.2004.
  - Die Träger öffentlicher Belange wurden am 23.06.2004 über die Offenlage informiert.
  - Der Planentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2004 bis einschließlich 08.08.2004 öffentlich aus.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Lohnsfeld hat die fristgerecht eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... abgelesen und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.
  - Der Bebauungsplan in der Gemeinderatssitzung am ..... als Sitzung beschlossen.
- Lohnsfeld, den ..... Marx (Ortsbürgermeister)
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN**
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden. Diese hat mit Schreiben vom ..... den Bebauungsplan genehmigt.
- Lohnsfeld, den ..... Marx (Ortsbürgermeister)
- AUSFERTIGUNG**
- Der Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausfertigt.
- Lohnsfeld, den ..... Marx (Ortsbürgermeister)
- BEKANNTMACHUNG**
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan „In den Seiten“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am ..... in Kraft getreten.
- Lohnsfeld, den ..... Marx (Ortsbürgermeister)

### Grünordnungsplan: planexterne Maßnahmen M 1:5.000



## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schäferdelle"



Proj. Nr.: 2003.043  
 Datum: Sept. 2004  
 Maßstab: 1:500  
 Bearbeitet: Schmidt  
 Gezeichnet: Fischer  
 Geprüft: [Signature]  
 Änderung: [Signature]

Entwurfsbearbeitung:  
 6767 Kollwitzstr.  
 55124 Mainz  
 Telefon 033/1 37 45

**SCHÖNHOFEN**  
 INGENIEURE