1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Max. 1 Wohnung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind. Ausnahmsweise können auch 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 2.000 m².
- Parkhäuser für Kraftfahrzeuge

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetrieben,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

Es werden folgende Maße als Höchstwerte festgesetzt:
GE 1 und GE 2 max. 13,50 m
GE 3 max. 12,00 m
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wand- und Firsthöhen ist die Straßenbreite der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Mail- in Grundstücksmitte). Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:
GE 1 und GE 2 max. 15,00 m
GE 3 max. 13,50 m

1.2.2 Stafflegeschosse

GE 1, GE 2 und GE 3
Stafflegeschosse sind allseitig mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Stafflegeschosse dürfen die max. Wandhöhe überschreiten. Die max. Firsthöhe ist einzuhalten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Länge, die die oberbaulichen Flächen entspricht, zulässig.

1.4 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzungen, Werbeanlagen, Zäune und sonstige sichtbehindernden Anlagen über 0,80 m Höhe (gemessen von OK. Straße) nicht zulässig.

1.4.2 Bauverbotszone

Entlang der Bundesstraßen sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, Dies bedeutet, dass mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahnen von der L 493 einzuhalten ist. Zu den Hochbauten gehören auch Garagen und sonstige Hochbauten (Reibenanlagen).
Stellplätze in Abstandsbereich sind nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer zulässig.

1.5 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück sind 2 Zufahrten zulässig. Die Breite einer Zufahrt darf max. 8,00 m betragen.

1.6 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünflächen im Gebiet

In der Südostecke der Gemarkung Rohrbach im Gewann Ellerbach, Flst. 3479 als Gruppe zu pflanzen. Zur Abschirmung des Wadies vor Lichteinwirkung sind zusätzlich heimische Gehölze in Gruppen anzupflanzen und zu erhalten.
Die restliche Fläche ist mit standortgerechten Regio-Saatgutmischungen, in nördlichen Bereich sind Versickerungsmulden anzulegen (Größe und Anzahl nach Entwässerungsgutsch).

Die Mulden sind natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein. Diese Randböschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu erstellen, ohne Ansaat. Hinweis: Die Fläche (Muldenbereich) nur extensiv, einschürig und sehr spät im Jahr (September) mähen. 20% der Vegetation, ständig versetzt, über den Winter stehen lassen. Die übrigen Flächen sind 2 schürig zu pflegen. Auch hier räumlich versetzt ca. 30% der Fläche stehen lassen und erst mit der nächsten Mahd entfernen.

1.7.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch wird festgesetzt: Zustand zu erhalten und vor Verrichtung und Vergrabung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.
Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.
Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit der Kreisverwaltung SÜW abzustimmen. Das Aufbringen von Mutterboden ist bei den einzelnen gewerblichen Zulassungsverfahren (Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Bauantrag/Genehmigungsantrag mit einzureichen und zu beschreiben.
Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter, kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit der Kreisverwaltung SÜW ist nicht zulässig.

1.7.3 Grad der Versiegelung

Der Versiegelungsgrad des Gewerbegrundstücks darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Stellplätze, Wege und Pkw und hre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine) herzustellen.

1.7.4 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterrasen) – soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen. Diese Festsetzung gilt nur für die Gebiete GE 2 und GE 3.

1.7.5 Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf Hochdruckdampf), energiesparende und insektenschonende Leuchten oder LED - Licht.

1.8 Grün-, Farb- und Lichtimmissionen (§9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Bauverbotsbelastungen

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden 20-KV-Starkstromleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Ortsrichtet.
Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

1.8.2 Starkstromkabelleitung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden unterirdischen 20-kV-Starkstromkabelleitungen und Leitungen der Ver- und Entsorgung werden zugunsten der Betreiber Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Ortsrichtet.
Innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen sind die Herstellung baulicher Anlagen, die Nutzung als Lagerfläche und die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Lärmgutachten

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen ist so dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung der zugehörigen Lärmpegelbereiche gemäß Planeinschrieb die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags bzw. Genehmigungsverfahrens für die jeweilige Baumaßnahme zu erbringen. Es ist ein bauteilbezogener Nachweis (Mail- in Gebäudemitte) und eine damit verbundene mögliche Abweichung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten. Die Außenbauteile der Gebäude mit Pflanzgebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrs- und Gewerblärm entsprechend der Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 2018 herzustellen. Die Fassaden Innerhalb des Plangebietes liegen im Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7, DIN 4109-1, Januar 2018.
Die in Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel*	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.
	La in dB	R'w ges des Außenbauteile in dB R'w ges = La - K Raumart in dB	
		K Raumart = 25 dB	K Raumart = 30 dB / K Raumart = 35 dB
I	Bis 55	25	30 / 30
II	56 bis 60	35	30 / 30
III	61 bis 65	36 bis 40	31 bis 35 / 30
IV	66 bis 70	41 bis 45	36 bis 40 / 31 bis 35

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (DIN 4109-1, Tabelle 7)

Hinweis: Die Werte gelten hier, wenn bei einer der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine weiteren Anforderungen.
Die Anforderungen sind hier aufgrund der dichten Gegebenheiten festzulegen.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Vorflächen und Einfahrten

Die Grundstücksfläche, welche der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sowie nicht als begrünte Stellflächen genutzt werden.
Ausgenommen davon sind die Zufahrten und Zugänge, Stellplätze und Garagen sowie als Zufahrt oder Gebäudeeinschnittbreite geeignet, zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig. Flächen, die einen höheren Steinanteil aufweisen, sind eine Verzeichnung zu werten.

1.10.2 Ortsrandrechen

Auf dem im Bebauungsplan mit einer Anpflanzungsbindung festgesetzten Flächen und Gehölzpflanzungen in Gruppen zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Ortsrichtet.
Innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen sind die Herstellung baulicher Anlagen, die Nutzung als Lagerfläche und die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

1.10.3 Pflanzen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.3.1 Lärmgutachten

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen ist so dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung der zugehörigen Lärmpegelbereiche gemäß Planeinschrieb die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags bzw. Genehmigungsverfahrens für die jeweilige Baumaßnahme zu erbringen. Es ist ein bauteilbezogener Nachweis (Mail- in Gebäudemitte) und eine damit verbundene mögliche Abweichung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten. Die Außenbauteile der Gebäude mit Pflanzgebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrs- und Gewerbelärm entsprechend der Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 2018 herzustellen. Die Fassaden Innerhalb des Plangebietes liegen im Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7, DIN 4109-1, Januar 2018.
Die in Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

1.10.3.2 Immissionsschutzstreifen zwischen Gewerbegebiet und Bauernhof

Auf der Gemarkung Rohrbach werden auf den Grundstücken Flst. Nr. 5907, 5908 und 5909 im Gewann „Böhm", sowie auf der Gemarkung Henxheim auf den Grundstücken mit den Flst. Nr. 10222 und 10223 im Gewann „Auf dem Schafacker" Streuobstwiesen angelegt. Hierzu werden 10.987 m² Ackerland in eine extensive Wiese mit Obstbäumen umgewandelt. Die Pflege der Streuobstwiesen ist 25 Jahre zu gewährleisten.

1.11.2Maßnahme 2 – Streuobstwiesen (Ausgleichsfläche für Erweiterung 2019)

Auf der Gemarkung Rohrbach werden auf den Grundstücken Flst. Nr. 5907, 5908 und 5909 im Streuobstwiese mit mindestens 17 Obstbaumhochstämmen angelegt. Auf der Gemarkung Billigheim wird auf dem Grundstück Flst. Nr. 3479, 3479 eine Streuobstwiese mit mindestens 39 Baumen angelegt. Die Gesamtfläche beträgt 14.612 m². Die Streuobstwiesen sind Dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen ist nach zu pflanzen. Es ist folgendes zu verwenden. Die Bäume haben eine Stammhöhe von mind. 1,80 m, einen Stammumfang von 10-12 cm, einen Leittrieb und mind. 3 Scherbelen aufzuweisen. Es sind vorrwiegend regionale und alte Obstbaumsorten zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt nach Ansaat. Die Streuobstwiesen sind zur Standortsbemagerung abzufahren. Auf chemische Unkrautbekämpfung ist zu verzichten.

1.11.3Maßnahme 3 – Graben an der Südgrenze des Gebietes (Festsetzung aus 2011)

Der vorhandene Graben ist zu erhalten. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und schonend, räumlich vorsetzt, zurückzuschneiden (Artenschutz).

1.11.4Maßnahme 4 – Streuobstwiese (Ausgleichsfläche für Erweiterung 2019)

Auf der Gemarkung Rohrbach wurde auf dem Grundstück 5240/1 auf der Gesamtfläche von 2.679 m² eine Streuobstwiese angelegt. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Baugebiet werden anteilig 1.000 m² in Anspruch genommen. Die Pflege der Streuobstwiese ist 25 Jahre (ab Setzungsdatum) zu gewährleisten.

1.12 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen in Bebauungsplan, sind landespflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf folgenden Grundstücken:

Bebauungsplan 2011:
Fläche 1: Flst. 5907, 5908, 5909, Gemarkung Rohrbach, 7.586 m², Ackerfläche zu Streuobstwiese
Flächen 2: Flst. 10222, 10223, Gemarkung Henxheim, 3.401 m², Ackerfläche zu Streuobstwiese

Bebauungsplan-Änderung 2019:
Flächte 3: Flst. 7005, Gemarkung Henxheim, 4.882 m², Ackerfläche zu Streuobstwiese
Flächte 4: Flst. 3479, 3479, Gemarkung Billigheim, 9.790 m², Ackerfläche zu Streuobstwiese
Die Streuobstwiesen sind Dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen ist nach zu pflanzen. Es ist folgendes zu verwenden. Die Bäume haben eine Stammhöhe von mind. 1,80 m, einen Stammumfang von 10-12 cm, einen Leitrieb und mind. 3 Scherbelen aufzuweisen. Es sind vorrwiegend regionale und alte Obstbaumsorten zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt nach Ansaat. Die Streuobstwiesen sind zur Standortsbemagerung abzufahren. Auf chemische Unkrautbekämpfung ist zu verzichten.

1.12 Einrichtungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m. Die vorgeschriebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

Anhang
Pflanzlisten, Pflanzqualitäten, Ausführung

Pflanzarten:
Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.
Die Auflistung ist nicht abschließend und kann um weitere, standortgerechte Pflanzen ergänzt werden.
Ergänzend zu den nachfolgend genannten Bäumen, sind auch andere standortgerechte Bäume und deren Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK Liste zulässig.

Bäume und Strucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:
Bäume I / II, Ordnung: Hochstamm mit Ballengebunden Lattenkiste, STU 16-18
Obstbäume: Hochstamm mind. Stu 10-12
Strauscher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflanzen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in spätteren Jahren nicht eigennützig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer plantanoides
Eisbaumbe	Castanea sativa
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-Rotdorn	Crataegus
Zwergbi	Malus
Jäkrische	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbaumsorten:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-Rotdorn	Crataegus
Zwergbi	Malus
Harringer	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Kreuzdorn	Lonicera in Sorten

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Streuobstwiese:
Obstbäume mit einer Stammhöhe mind. 1,80 m, Stu 10-12, mit einem Leitrieb und mind. 3 Seitentrieben. Es sind vorwiegend regionale und alte Obstbaumsorten zu verwenden. Vgl. „Empfehlungen für den Streuobstanbau, Leitlinie und Regionalität" (www.streuobstanbaugemeinschaft-rlp.de/pages/download/Hochstoe.pdf). DLR-Rheinpfalz: Aktion „Mehr Grün durch Pluderleinsaat"

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von glänzenden Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gehaltenen Tönen auszuführen.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Werbeanlagen dürfen nicht zur Behinderung ausgerichtet werden. Sie sind nur an den obigen Seiten der Gebäude zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 2,0 m nicht überschreiten und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Leuchtreklamen ist unzulässig.

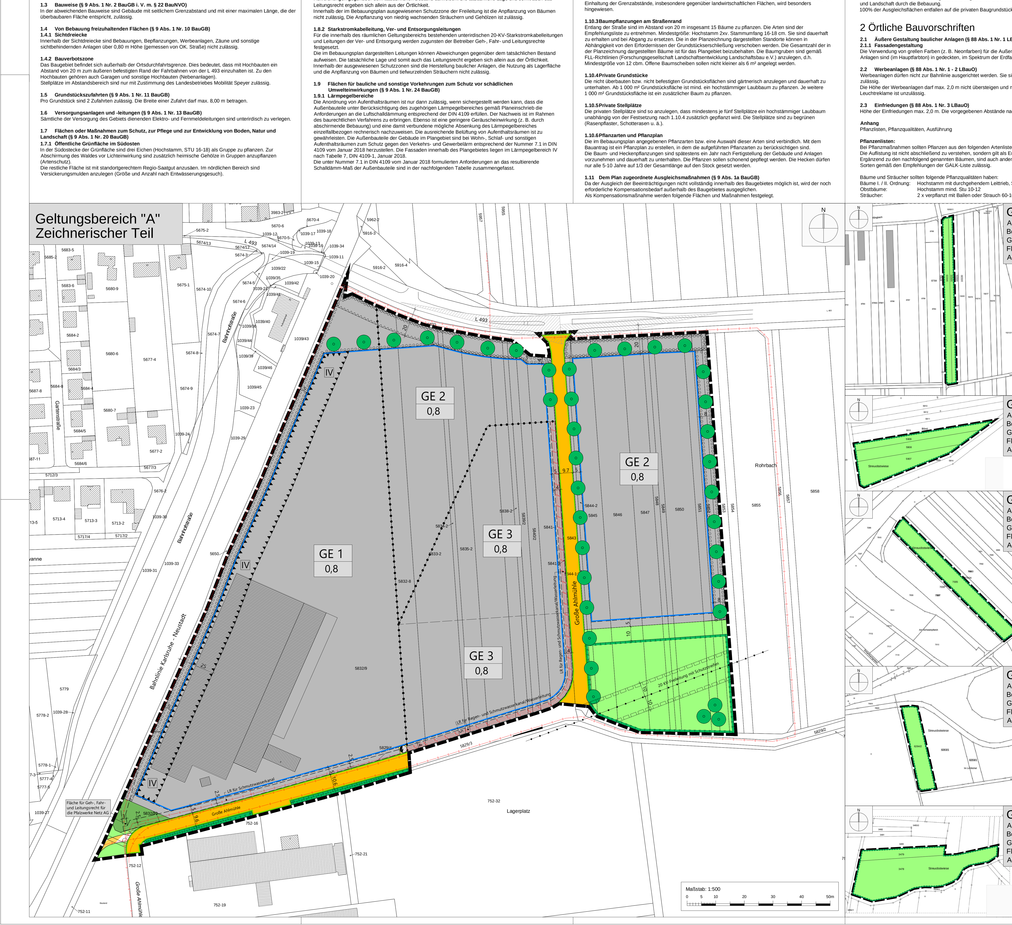
2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m. Die vorgeschriebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

Anhang
Pflanzlisten, Pflanzqualitäten, Ausführung

Pflanzarten:
Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.
Die Auflistung ist nicht abschließend und kann um weitere, standortgerechte Pflanzen ergänzt werden.
Ergänzend zu den nachfolgend genannten Bäumen, sind auch andere standortgerechte Bäume und deren Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK Liste zulässig.

Bäume und Strucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:
Bäume I / II, Ordnung: Hochstamm mit Ballengebunden Lattenkiste, STU 16-18
Obstbäume: Hochstamm mind. Stu 10-12
Strauscher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz und -anpassung dienen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs., § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen – schmale Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Sichtwinkel

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Einfriedung
Die Bauherren sind angehalten, an die Bahnanlagen angrenzende Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewisses oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
Die Einfriedung ist so zu errichten, dass ein Überklettern oder Unterkriechen erschwert oder verhindert werden können (Stacheldraht, Spitzen, Glasscherben usw.) Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzunehmen.
Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Bahnbetriebssicherheit entsprechen. Es dürfen keine Bäume oder Sträucher mehr so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Absätze sind durch geeignete Maßnahmen Bäume/Sträucher z.a) standig zu gewährleisten.
Der Pflanzstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend einzuhalten.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich in Pflanzungsgebiet bisher nicht bekannte Kleinlebewesen (wie Gespinstraupen) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu beziehungsfähigen bzw. dürfen von Pflanzungen o.ä. nicht betreitet oder von ihnen angesteuert. Insbesondere Standort eintreff werden.
Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass die Sichtbeziehungen zwischen den Bahnanlagen Bebauungsplan zuständigen Stellen z.B. Bahnhofe im Bereich der Firma Eichenbaum Logistik GmbH sowie die Fläche Sicht- und Schutzstreifen „Große Ahlmühle" aufgrund von Sondagen bzw. geomagnetischen Messungen von einer erheblichen Bombenlast im Bereich der Bahnanlagen Bebauungsplan und damit auch hier Belange für eine sachgerechte Ausgrabungen von Begingen jeglicher Einschließungs- und Baumaßnahmen erforderlich sind.

3.3 Landesplege
Auf der Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.

3.4 Umweltschutzbelange
Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie und der Brauchwasserernutzung sind zu überprüfen und möglichst zu nutzen.

3.5 Versickerung
Mesaldehyde (Tetra-, Ome, Bleu) verhoden den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht eintreffen werden.

3.6 Bahnbetrieb
Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnanlage Bebauungsplan nicht gefährdet oder gestört werden.
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Grünanlagen, Werbeanlagen, Straßenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass eine Verwechslung der Tiefdrucksignaler ausgeschlossen sind und Verwechslungen, Überdeckungen und Verdauschungen von Signalbildern ausgeschlossen sind.
Bei der Begrünung des Grundstückes ist darauf zu achten, dass keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, die nach DLR-Rheinpfalz: Aktion „Mehr Grün durch Pluderleinsaat"

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen
Sollten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, wie abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beerinnichtungen der Bundeswehrverwaltung (Altlastenverdachtsflächen, Rüstungsaltlasten, Bodenverdichtungen oder -Erosionen (schädliche Bodenveränderungen) im Zuge der Ausführung von Baumaßnahmen bekannt werden, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gleiche gilt für Verunreinigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser.

3.2 Archäologische Denkmalpflege
In der Funktionserhaltung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um erhebliche archäologische Funde und Befunde der Vorgeschichte, der Römerzeit und der römischen Spätantike (Flst. Rohrbach 25), welche durch Begehungen und Sondagen der Direktion Landesarchäologie Speyer sowie durch zwei geomagnetische Prospektionen bekannt sind. Es ist mit weiteren bisher unbekannten Bodendenkmälern zu rechnen. Planung des Grabungsschutzgebietes Größe Ahlmühle - Erweiterung Eichenbaum Logistik.
1. Bei der Vergabe der erforderlichen Bauarbeiten (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger in Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur Durchführung des Gesetzes zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die spätteren Erdarbeiten der Bauträger Bauherr, die ausführenden Baufirmen verraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.1978 S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Teilbereich 1 und 2 einbauen Bodenplatten bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten weitere archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Abspracke mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen einzuplanen.
5. Es wird extra drauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Verwendung der Bauarbeitnehmer gilt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich in Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleinlebewesen (wie Gespinstraupen) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht betreitet oder von ihnen angesteuert. Insbesondere Standort eintreff werden.
Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass die Sichtbeziehungen zwischen den Bahnanlagen Bebauungsplan zuständigen Stellen z.B. Bahnhofe im Bereich der Firma Eichenbaum Logistik GmbH sowie die Fläche Sicht- und Schutzstreifen „Große Ahlmühle" aufgrund von Sondagen bzw. geomagnetischen Messungen von einer erheblichen Bombenlast im Bereich der Bahnanlagen Bebauungsplan und damit auch hier Belange für eine sachgerechte Ausgrabungen von Begingen jeglicher Einschließungs- und Baumaßnahmen erforderlich sind.

3.3 Landesplege
Auf der Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.

**3.4 Umweltsch