Gemeinde Ramsen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ramsen West – 1. Vereinfachte Änderung" gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)
1. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl., S. 396)
4. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl., S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004 (GVBl., S. 275)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

▪ PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, und 8 BauNVO)

1.1 **GE (e) = Eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO).

1.2 In dem in der Planzeichnung mit **A** gekennzeichneten Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) sind folgende Arten von Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Holzverarbeitende Gewerbebetriebe (Sägewerk),
- Im Zusammenhang mit diesen Betrieben stehende Lagerhäuser, Lagerplätze und Lagerflächen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die sonstigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen und Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen und sind somit **nicht zulässig.**

1.3 In dem in der Planzeichnung mit **B** gekennzeichneten Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) sind folgende Arten von Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Im Zusammenhang mit dembestehenden Sägewerk erforderliche Maschinen (z.B. Kran, Rindenschälmaschine etc.),
- Im Zusammenhang mit den Sägewerksbetrieb stehende Lagerplätze und Lagerflächen.

Die vorgenannten Anlagen sind im Teilbereich B **nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig**.

Die sonstigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen und Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen und sind somit **nicht zulässig**.

1.4 Gemäß § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit **C** gekennzeichneten Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) nur folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

Die sonstigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen und Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen und sind somit **nicht zulässig**.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen **GR max.** ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen **Th max.** darf im in der Planzeichnung mit **A** gekennzeichneten Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) die Höhe der bestehenden Gebäude nicht überschreiten. Technische Aufbauten oder Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

2.3 In dem in der Planzeichnung mit **B** gekennzeichneten Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) darf die maximale Traufhöhe 106,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt hierfür ist die in Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhenlage) festgelegte Bezugshöhe.

2.4 Die für den Bereich **C** festgelegten max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ergeben sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung. Bezugshöhe ist die nach Festsetzung Nr. 6 festgelegte bestehende Geländehöhe + 1,0 m.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V mit §§ 22 und 23 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Festgesetzt ist in den Gebieten **A** und **B** die abweichende Bauweise **a** (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Zulässig sind bauliche Anlagen ohne Längenbegrenzung. Darüber hinaus sind Grenzbebauungen bzw. ein Heranrücken an die Grenzen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Im Gebiet **C** gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN FÜR SOLCHE MASSNAHMEN IN VERBINDUNG MIT FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

4.1 Das von den Dächern neu zu errichtender Gebäude abfließende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist, soweit es nicht aufgefangen und wiederverwendet wird, auf den sonstigen nicht befestigten Grundstücksflächen oder auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 am Südrand des Plangebietes des räumlichen **Geltungsbereiches A** breitflächig zu versickern.

4.2 Die in der Planzeichnung im räumlichen **Geltungsbereich A** als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche ist wie folgt zu gestalten und zu pflegen:
Auf der gesamten Fläche ist jede Ablagerung, gleich welcher Art unzulässig. Vorhandene Aufschüttungen oder Ablagerungen sind zu entfernen.
Der breitere, nordöstlich liegende Teilbereich ist mit standortgerechten Gehölzen, insbesondere Schwarzerlen (Alnus glutinosa) aufzuforsten und dauerhaft als Auwald zu entwickeln. Die natürliche Entwicklungsdynamik des innerhalb des Bereiches legenden Bachabschnittes ist zu erhalten und zu fördern. Auskolkungen der Bachufer , natürliche Abflusshindernisse aus Totholz und Pflanzen sowie Ausuferungen bei Hochwasser sind zu dulden. Im Bereich der festgesetzten Leitungsschutzzone der bestehenden 20-KV-Freileitung ist eine Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig.
Auf dem südwestlichen schmaleren Teilbereich ist die vorhandene Wiesennutzung zu erhalten. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen., das Mähgut ist nach dem Abtrocknen zu entfernen. Eine Nutzung der Fläche als Weide und die Verwendung von Kunstdünger und Pestiziden ist unzulässig.

4.3 Auf der im räumlichen **Geltungsbereich B** festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Feldgehölzstreifen mit landschaftsgerechten Gehölzarten anzupflanzen.

4.4 Auf der im räumlichen **Geltungsbereich C** festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Reihe von Obsthochstämmen im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen. Die vorhandene Wiese ist durch jährliche Mahd nicht vor dem 1. Juli und Abtransport des Mähgutes nach dem Trocknen zu einer Streuobstwiese zu entwickeln.

4.5 Die im räumlichen **Geltungsbereich D** festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in extensives Grünland umzuwandeln. Die Pflege hat durch jährliche Mahd nicht vor dem 1. Juli und Abtransport des Mähgutes nach dem Trockenen zu erfolgen.

5. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Auf den im Bebauungsplan im **Geltungsbereich A** festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Begrünung der Erdböschungen Gehölze aus der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) in einem Raster von 1 x 1,5 m (Reihenabstand x Abstand der Einzelpflanzungen) zu pflanzen. Dabei sind im Bereich der westlichen Zufahrt entsprechend der zeichnerischen Festsetzung fünf großkronige Bäume erster Ordnung anzupflanzen.
Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsschutzzone der bestehenden 20-KV-Freileitung sind niedriger wachsende Baumarten und Gehölze zu verwenden.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.

5.2 Alle erstellten Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch Krankheit oder Absterben wegfallende Pflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

5.3 Im Gewerbegebiet $GE_{(e)}$ sind -soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen- ungegliederte, fenster- und türlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 30 m^2 dauerhaft mit Kletterpflanzen einheimischer Arten gemäß der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen.

5.4 Die Böschung zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen **B** (Lagerfläche) und **C** ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. HÖHENLAGE

6.1 Die Höhenlage des Baugrundstücks wird an den in der Planzeichnung markierten Punkten gemäß Planeintrag festgesetzt. Bezugshöhe ist hierbei für die Bereiche **A** und **B** die Bodenplatte des bestehenden Kranfundamentes, deren Höhe mit 102,60 m festgelegt wird.

6.2 Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilbereich **C** ist die bestehende Geländehöhe + 1,0 m.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO

7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN)

7.1 DÄCHER

7.1.1 Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

7.2. FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

7.3 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Im in der Planzeichnung mit **B** gekennzeichneten Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches A dürfen die nicht überbauten Grundstücksflächen nicht versiegelt werden. Lagerflächen sowie auch sonstige Erschließungsflächen sind nur mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Oberflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist lediglich der Teil der innerbetrieblichen Erschließung zwischen der geplanten neuen Einfahrt am nordwestlichen Baugebietsrand und der bereits bestehenden Ein- und Ausfahrt des Freigeländes.

7.4 WERBEANLAGEN)

7.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

7.5 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

7.5.1 Im Gewerbegebiet sind zur Einfriedung nur Hecken, Drahtzäune oder Holzzäune zulässig. Einfriedungen in Form von Drahtzäunen sind durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

▪ *Hinweise:*

Durch das Plangebiet verläuft eine 20-KV-Freileitung der Pfalzwerke AG. Alle im Schutzbereich dieser Leitung geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Pfalzwerke AG. Insbesondere ist die Errichtung von direkt unter der Leitung geplanten Gebäuden einvernehmlich mit den Pfalzwerken abzustimmen, die entsprechenden Bauunterlagen sollen der Betriebsabteilung Maxdorf zur Stellungnahme vorgelegt werden. Die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist nur im breiteren, östlichen Teilbereich der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen. Dieser Bereich liegt außerhalb der Aufschüttung, also einige Meter tiefer als das Betriebsgelände. Um zu gewährleisten, dass mit Sicherheit keine Beeinträchtigung der Leitung erfolgt, soll hier für die Bepflanzung auf weniger hoch wachsende

Baumarten ausgewichen werden. Auf den restlichen Pflanzflächen des Plangebietes ist -bis auf die lagemäßig festgelegten Bäume im Bereich der westlichen Zufahrt- die Pflanzung von Bäumen erster Ordnung nicht vorgesehen.

*Die Erschließung der geplanten Betriebswohnung in dem mit **C** gekennzeichneten Planbereich ist über die schon vorhandene, von Westen kommende erste Zufahrt vorzunehmen. Der Einmündungsbereich ist auf einer Länge von 30 m zu so zu befestigen, dass eine Verschmutzung der L 395 nicht eintreten kann. Vor der Anlegung der im Teilbereich **C** eingezeichneten zusätzlichen Zufahrt zur L 395 sind die technischen Details rechtzeitig mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Worms abzustimmen. Weitere direkte Zufahrten zur L 395 dürfen nicht angelegt werden.*

Die Herstellung des verkehrsgerechten Zustandes im Einmündungsbereich der bestehenden Zufahrt ist unter Beachtung der technischen Bestimmungen und nach näherer Anweisung der zuständigen Straßenmeisterei Rockenhausen (Tel. 06361-92140) auszuführen. Der Abstand der Bebauung vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn muss mindestens 20 m betragen.

Eine Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes der Landesstraße ist ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht gestattet.

Für die Anlegung von unmittelbaren Zufahrten zur Landesstraße L 395 ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Worms ist daher am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig mitzuteilen. Zutagekommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Die Anforderungen der DIN 1054 bezüglich des Baugrundes sind zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan wird die im Altablagerungskataster Rheinland-Pfalz geführte Altablagerung Reg.-Nr. 333 020 60-202 "An der L 395" überplant. Bei einer weiteren Bebauung der Fläche sind folgende Vorgaben der SGD Süd zu beachten:

- *Die im Zuge weiterer Baumaßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Arbeiten sind, einschließlich der ordnungsgemäßen Behandlung eventueller Überschussmassen durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen*
- *Überschussmassen (Bauschutt, Erdaushub, Schlacken, Schotter) sind zu separieren, ordnungsgemäß zu lagern und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in Verbindung mit den Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen*

Rohstoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Ggf. auftretende Abfallstoffe sind auszusortieren und getrennt zu behandeln.

- *Der Nachweis der Verwertung/Beseitigung der überschüssigen Massen ist gegenüber der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Abfallbehörde, zu führen.*
- *Zeigen sich bei den Arbeiten andere, als die erwarteten Verhältnisse (weitere Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle etc.), ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern in Kenntnis zu setzen. Ggf. ist die Maßnahme einzustellen und die Baustelle zu sichern; eventuell ist dann eine altlastenrechtliche Neubewertung der Fläche erforderlich.*
- *Die Altbalagerungsfläche kann für Entwässerungsmaßnahmen wie z.B. eine Versickerung nicht in Anspruch genommen werden. Da u.a. schadstoffbeeinflusste Materialien (PAK bis 1300 mg/kg) abgelagert wurden, wäre bei einer solchen Maßnahme durch den erhöhten Eintrag von Niederschlagswasser eine Verschleppung der Kontamination zu besorgen.*
- *Aufgrund der, wenn auch nur räumlich begrenzt, nicht gänzlich auszuschließenden Gasbildung im Untergrund, sind bei geschlossenen Bauweisen geeignete Schutzvorkehrungen zur Unterbindung dieses Gefahrenpfades zu treffen.*
- *Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.*
- *Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Kaiserslautern rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen. Der Behörde ist Gelegenheit zur örtlichen Kontrolle zu geben.*
- *Sofern aufgrund der angetroffenen Grundwasserflurabstände im Zuge weiterer Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierzu ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.*
- *Die weiteren Maßnahmen auf der Altablagerungsfläche sind zu dokumentieren und zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt vorzulegen.*
- *Die v.G. Bewertung der Altablagerung bezieht sich ausschließlich auf die geplante gewerbliche Nutzung der Fläche; sofern eine sensible Nutzung geplant wird, sind zur Unterbindung des Gefährungspfades Boden-Mensch (orale Aufnahme) kontaktmindernde Maßnahmen (Abdeckung, Auskofferung o.ä.) zu ergreifen.*

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ort: .....Datum.....

(Bürgermeister)

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:
Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages, ausgearbeitet durch Planungsbüro Valentin, Ebertsheim, 07/1996 und 04/1997)

Bäume erster Ordnung:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume zweiter Ordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Süßkirsche	(Prunus avium)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Eingriffel. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Spindelstrauch	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Salweide	(Salix capraea)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Kletterpflanzen:

gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Alpen-Waldrebe	(Clematis alpina)	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Gemeiner Efeu	(Hedera Helix)	Selbstklimmer
Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)	Selbstklimmer
wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)	Selbstklimmer