

# Stadt Eisenberg

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost"

### Textliche Festsetzungen

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (0631) 64035  
Telefax (0631) 63306  
e-mail  
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

Die Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- A) **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO und § 19 BauGB**
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
GE = Gewerbegebiet. gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).
- 1.1.1 Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.
- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Zahl der vorgenannten Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsleiter sind nur zulässig, soweit sie baulich in das Betriebsgebäude integriert werden.
- 1.1.3 Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- 1.1.4 Weiterhin unzulässig sind Gewerbebetriebe, soweit es sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus folgenden Branchengruppen handelt:
- Nahrungsmittel/Getränke
  - Drogeriewaren/Kosmetikartikel
  - Haushaltswaren/Glas/Porzellan
  - Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
  - Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
  - Foto/Optik,
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel,
  - Musikalienhandel,
  - Uhren/Schmuck
  - Spielwaren/Sportartikel.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)**
- 1.2.1 Für das Höchstmaß der baulichen Nutzung sind -soweit jeweils festgesetzt- die Eintragungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe in der Planzeichnung maßgebend (siehe Nutzungsschablone).
- 1.2.2 Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fertigdecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Straßenmitte) festgesetzt.
- 1.2.3 Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung

(z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblichen Anforderungen eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

2. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V mit §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Die festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Zulässig sind –analog zu offenen Bauweise- Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. **Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**  
Bei einer Straßenfront von bis zu 25 m ist nur eine Zu- und Ausfahrt mit max. 7 m Breite zulässig. Maximal dürfen pro Betrieb nur zwei Zu- und Ausfahrten mit jeweils höchstens 7,0 m Breite angelegt werden. Die Anlage von zusätzlicher oder breiterer Ein- und Ausfahrten ist nur ausnahmsweise zulässig, soweit betriebliche Gründe dies zwingend erforderlich machen. In den gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen an der nördlichen Plangebietsgrenze sind weder Ein-, noch Ausfahrten zulässig.
5. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Leitungsrecht zugunsten der Saar Ferngas AG zur Führung und Unterhaltung einer Gas-Hochdruckleitung gemäß Eintrag in die Planzeichnung.
6. **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
  - 6.1 Zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken auf einer Breite von mindestens 3 m Sträucher und Hecken anzulegen. Hierzu sind Arten gemäß Vorschlagsliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu verwenden. Die Pflanzgröße muss mindestens 125-150 cm betragen und die Pflanzdichte mindestens 1 Pflanze je 2 m<sup>2</sup> betragen. Die Pflanzstreifen dürfen nur durch die zulässigen Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge unterbrochen werden.
  - 6.2 Mindestens 20 % der privaten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen unversiegelten Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen. Dazu sind Arten gemäß der beiliegenden Gehölzartenliste (siehe Anlage) zu verwenden. Flächen, die gemäß anderer Bebauungsplanfestsetzungen bepflanzt werden, können hierauf angerechnet werden.
  - 6.3 An dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist ein Hochstamm, Acer campestre, STU 16-18 zu pflanzen.

- 6.4 Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind einzugrünen. Hierzu ist pro 4 Stellplätze mindestens ein Baum dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 16-18 cm, gemäß Vorschlagsliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Qualität in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.5 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.
- 6.6 Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Fassadenbreite von 7 m sind dauerhaft mit Rank- und/oder Kletterpflanzen gemäß beigefügter Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen.
- 6.7 Tiefgaragen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen eine mindestens 0,60 m dicke Erddeckung erhalten, und sind dauerhaft zu begrünen.
- 7. Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen (§ 19 BauGB)**  
Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)**
- 8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 8.1 Die Gebäudeaußenwände sind nach mindestens jeweils 15 m Länge vertikal zu gliedern. Diese Gliederung kann durch Fassadenöffnungen, Glaselemente, Wandversprünge o.ä. erreicht werden. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Trauf- oder Gebäudehöhe sind durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m zu markieren.
- 8.2 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu max. 30°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Für geneigte Dächer sind nur röttonige Dacheindeckungen zulässig. Ab einer Neigung von 20° und mehr ist eine Eindeckung mit Ziegeln vorgeschrieben. Dachbegrünungen sind ebenso zulässig und ausdrücklich erwünscht. Im Dachbereich sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig.
- 8.3 Bauliche Anlagen dürfen nicht großflächig mit grellen, glänzende oder stark reflektierenden Materialien und Farben gestaltet werden.
- 9. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 9.1 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, nicht überschreiten

- 9.3 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 9.4 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m, gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 9.5 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Betrieb wird auf max. 5 m<sup>2</sup> begrenzt.

## 10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Soweit nicht betriebliche Belange (z.B. Lagerung oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflußbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 10.2 Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind von Bodenversiegelung komplett frei zu halten und zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und keine Stellplätze und Garagen zulässig.
- 10.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftspflegerisch anzulegen und für die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zur Verfügung zu stellen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden oder betriebliche Belange dies nicht zulassen.

## 11. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und lebende Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen in Form von Metallgittern oder Drahtzäunen sind durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

## 12. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### C) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

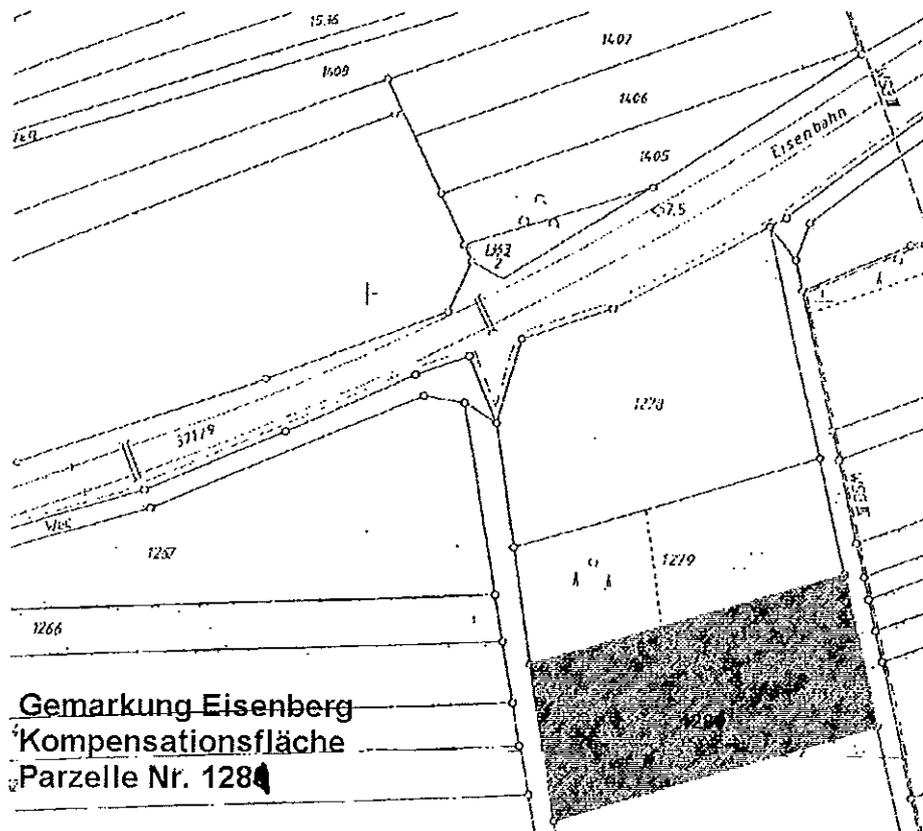
- *Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgung rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.*
- *Das plangebiet liegt südlich von zwei bekannten archäologischen Fundstellen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes sind daher folgende Auflagen einzuhalten:*

- Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die bauausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig, 2 Wochen vorher, den Beginn der Arbeiten mitzuteilen, damit diese überwacht werden können.
- Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen, wonach jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig zu sichern sind.
- Die vorstehenden Auflagen entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Bewässerung der Pflanzflächen auf dem Grundstück zu verwenden.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 bzw. § 202 BauGB anzuwenden. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Ein Anfall des Bodenmaterials als Abfall ist soweit als möglich zu vermeiden. Eine Wiederverwendung des Bodenaushubes, z.B. im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung, wird ausdrücklich empfohlen.
- Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Zum Nachweis der geplanten Grundstücks-Begrünungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Landespflegerische Belange / Ausgleichsflächen

Seitens des Stadt Eisenberg steht für landespflegerische Massnahmen die Parzelle Nr. 128 mit einer Gesamtgröße von 4.044 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die derzeitige Nutzung ist laut Kataster zu 72 m<sup>2</sup> Ackerland und zu 3.972 m<sup>2</sup> Hutung. Die Stadt Eisenberg verpflichtet sich nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB, auf der genannten Parzelle Massnahmen im Sinne der landespflegerischen Zielvorstellungen im Umfang von 500 m<sup>2</sup> mit Bezug auf das Gewerbegebiet Ost durchzuführen. Landespflegerische Zielvorstellungen sind die Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland sowie Erhalt der Hutung in extensiver Nutzung.

Lage der Ausgleichsfläche



**Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung sowie die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen stimmen mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan und die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen werden hiermit ausgefertigt. Sie treten am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom ..... in Kraft.

12. Nov. 2001

Eisenberg, den .....

  
.....  
(Bürgermeister)  
Adolf Kauth  
Stadtbürgermeister



**Anlage:** Pflanzenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

**Auswahlliste für Bäume (Mindestpflanzqualität: hast, StU 16-18 cm)**

• **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

**Auswahlliste für Sträucher (Mindestpflanzqualität: Str 125-150 cm)**

• **Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball