



# **Stadt Eisenberg**

## **Bebauungsplan „Industriepark Süd, 5.Änderung“**

### **Textliche Festsetzungen**

**Vorentwurf I Juni 2024**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



#### Auftraggeber

---



Stadt Eisenberg  
vertreten durch die Verbandsgemeindeverwaltung  
Eisenberg  
Hauptstraße 86  
67304 Eisenberg

#### Erstellt durch

---



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Juni 2024



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Inhaltliche Änderungen gegenüber der bislang rechtskräftigen Planfassung sind im Text rot markiert.

Festsetzungen des Ursprungsplans „Industriepark Süd“, die von der Planung nicht berührt werden, bleiben bestehen und sind im Folgenden farblich markiert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes als Übernahme aus dem Ursprungsplan „Industriepark Süd“ festgesetzt:

### **A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1. GE-1 = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5)

1.2. GE-2 = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3. GE-3 = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4. GI-1 = Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5. **GI-2 = Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)**

Außerhalb des Schutzstreifens zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.6:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24. 6. 1986 in die Abstandsklassen IV - VII (500, 300, 200, 100 m) eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind.

2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,

Innerhalb des Schutzstreifens zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.6:

#### **1. Lagerplätze**

Außerhalb des Schutzstreifens ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, daß die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Pro Betrieb werden höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

Innerhalb und außerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig sind:

1. wassergefährdende Betriebe, Anlagen und Produktions- abläufe
2. erheblich luftbelastende sowie erheblich lärm- und geruchsbelastigende\_Betriebe,

3. Großflächige Betriebe (über 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der periodischen und aperiodischen Versorgung, insbesondere Verbrauchermärkte, SB-Kaufhäuser, Fachmärkte und ähnliche Einrichtungen.
4. Schrottplätze und Deponien,
5. Land- und Gartenbau,
6. Tierzucht und Intensivtierhaltung
7. Anlagen für sportliche Zwecke
8. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
9. Tankstellen

Innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24. 6. 1986 in die Abstandsklassen IV - VII (500, 300, 200, 100 m) eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind.
  2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, daß die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
  4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Pro Betrieb werden höchstens zwei Wohnungen zugelassen.
- 1.6. In den Teilbereichen A1, B1, C1, D1 und F1 (Vorderbauzonen) sind nur Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungsräume, die zulässigen Wohnungen und Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind Produktionsgebäude, Lagerhallen und sonstige bauliche Anlagen zulässig, sofern sie den gestalterischen Anforderungen dieser Teilbereiche entsprechen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO), Baumassenzahl (§ 16 und 21 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO) sowie der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18).

### **2.1. Begriffsbestimmung**

Die festgesetzten **Firsthöhen** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen unterem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First).

Die festgesetzten **Traufhöhen** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als **unterer Bezugspunkt** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 169 ü. NN bestimmt.

## 2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen **für die Bereiche, die nicht von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert werden**, wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) und als zulässige Firsthöhe **über dem natürlichen Gelände** wie folgt festgesetzt:

|    |       | Traufhöhe | Firsthöhe über Traufhöhe |
|----|-------|-----------|--------------------------|
| GE | A,B,C | 8,0 m     | 4,0 m                    |
| GI | E,G   | 10,0 m    | 4,0 m                    |
| GI | D,F   | 12,0 m    | 4,0 m                    |

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 betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

**Für den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Bereich gilt, dass die unter A.1.5. zulässigen Nutzungen innerhalb des Schutzstreifens eine Höhe von 3 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten dürfen. Eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Höchstwerte ist unzulässig.**

**Die Topografie des vorhandenen und somit ausgeformten Baugebietes innerhalb des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Bereiches ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Begradigung der Geländeoberfläche sind unzulässig.**

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablonen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

In den Bereichen des Plangebiets, in denen abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt ist, können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

**Nebenanlagen gemäß den Festsetzungen des § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften keine weitergehenden Einschränkungen treffen.**

## ~~4. Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~

~~Bauliche Anlagen sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. den Hauptrichtungen der Gebäudeaußenwände zu errichten. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.~~

**5. ~~Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)~~**

~~Nebenanlagen gemäß den Festsetzungen des § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften keine weitergehenden Einschränkungen treffen.~~

~~Tiefgaragen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen eine mindestens 0,60 m dicke Erddeckung erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht.~~

**6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

Das Kapitel 7 "Landespflegerische Maßnahmen" des Landespflegerischen Planungsbeitrags gemäß § 17 des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz, hier „Landespflegerische Grundlagen zum Bebauungsplan „Industriepark Süd“ der Stadt Eisenberg, erstellt durch L.A.U.B. Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Kaiserslautern 1991" wird zum Bestandteil dieses Bebauungsplanes erklärt.

Die mit M1 - M7 gekennzeichneten Flächen sind nach den diesbezüglichen Maßgaben des landespflegerischen Begleitplans anzulegen bzw. zu entwickeln.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist unzulässig.

Für das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser (z.B. Dachentwässerung), sofern es nicht von ständig genutzten Parkplätzen stammt, ist soweit wie möglich eine natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

**Bauzeitenbegrenzung**

Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, zu beginnen. Innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzuführen.

Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.

*Hinweis: Zeichnet sich ab, dass die Bauarbeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte März und Mitte August, begonnen werden, kann vorbeugend eine Vermeidungsmaßnahme umgesetzt werden, um Brutaktivitäten bodenbrütender Vogelarten im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten zu vermeiden.*

*Dazu wären im Vorhabengebiet und bei angrenzender offener Feldflur 20 m darüber hinaus, Pfosten im 15-m-Raster (Endhöhe ca. 1,50 m) einzuschlagen und oben mit Flatterband zu versehen. Diese müssten vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben.*

*Externe Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 110kv-Hochspannungsfreileitung wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Das Recht innerhalb der mit „G/F/L“ gekennzeichneten Fläche umfasst die Befugnis, die belasteten Grundstücksflächen zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung mit einer Gesamtbreite von 40 m (20 m beidseitig der Leitungsachse) dürfen leitungsbeeinträchtigende und -gefährdende Maßnahmen nicht vorgenommen werden.

Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens ist das Anpflanzen von hochwachsenden Bäumen zu unterlassen.

## **9. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**

Auf der innerhalb des Änderungsbereiches gekennzeichneten 4 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, niedrig wachsenden Gehölzen (siehe Pflanzliste A Abschnitt D) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachmäßig zurückzuschneiden. Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der Avifauna, durchzuführen.

Die mit P1 und P2 gekennzeichneten Flächen sind nach den diesbezüglichen Maßgaben des landespflegerischen Begleitplans anzulegen bzw. zu entwickeln.

Auf den privaten Grundstücken sind zu den öffentlichen Straßen hin mindestens 4 m breite Grünstreifen zu entwickeln, von denen 30-35% durch Gehölzpflanzungen in (mind) 2xv Qualität und einer Pflanze je m<sup>2</sup> anzulegen sind. Dazu sind Arten gemäß der Gehölzartenliste (siehe landespflegerischer Begleitplan) zu verwenden. Diese Pflanzstreifen dürfen nur durch die zulässigen Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge unterbrochen werden.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen unversiegelten Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen. Dazu sind Arten gemäß der Gehölzartenliste (siehe landespflegerischer Begleitplan) zu verwenden.

Flächen, die gemäß der beiden vorangegangenen Kapitel bepflanzt sind, können auf diese 20% angerechnet werden.

Auf den Mehrzweckstreifen (MZ) sind Einzelbäume in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 2,00 m x 2,00 m lt. Planzeichnung und beiliegender Gehölzartenliste (siehe landespflegerischer Begleitplan) zu pflanzen (Mindestqualität 3 xv).

Um eine ausreichende Andienung der Grundstücke zu gewährleisten, darf von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten bis zu 3,5 m abgewichen werden.

Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (z.B. Tore, Türen, verglaste Wandflächen) sind zu 30 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung gemäß beiliegender Artenliste (siehe landespflegerischer Begleitplan) zu versehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> und mehr sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Dazu sollen Arten gemäß der beiliegenden Gehölzartenliste (siehe landespflegerischer Begleitplan) verwandt werden.

Der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie ist, bis auf den Bereich der neuen Erschließungsstraße, zu erhalten.

Die im Süden des Plangebietes vorgesehene Trafostation (Übergabestation) ist mit einem mindestens 4m breiten, dicht zu bepflanzenden Gehölzstreifen einzugrünen.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

## **B. BAUNVO BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

### Hinweis:

Die nachfolgend abgedruckten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan „Industriepark Süd“ bleiben bestehen. Alle weiteren Festsetzungen entfallen.

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)**

Fassaden- und Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

### **2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Nebenanlage, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Als Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

### **4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Hinweise zu technischen Versorgungseinrichtungen**

Im Bereich der geplanten Erweiterung der gewerblichen Baufläche befindet sich die 110-kV-Hochspannungsleitung Pos. XXV Leitungsabschnitt Mast Nr. 2789 – Mast Nr. 2791. Die Breite des notwendigen sicherheitstechnisch erforderlichen Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung beträgt insgesamt 40 m, von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie senkrecht nach beiden Seiten je 20 m gemessen.

Innerhalb des Schutzstreifens darf die Lagerungshöhe bei derzeitig bestehenden Geländeneiveau nicht überschritten werden.

Die Errichtung von Stellplätzen im Schutzstreifen ist zulässig.

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung sind leitungsgefährdende Veränderungen des Geländeneiveaus (Lagerung bzw. Auffüllung von Aushubmassen, Abgrabungen) weder zeitlich begrenzt noch dauerhaft zulässig. Bei Erfordernis bedürfen solche Maßnahmen einer separaten sicherheitstechnischen Untersuchung in Bezug auf die Freileitung und schriftlichen Zustimmung durch den Versorgungsträger.

Damit die Standsicherheit des Leitungsträgers Mast-Nr. 2790 nicht gefährdet wird, ist im Normalfall ausgehend von dessen Mastmittelpunkt ein Freihaltebereich in Kreisform in einem Radius von 15,0 m einzuhalten. In diesem Einzelfall können wir ausnahmsweise die geforderten 15,0 m auf 10,0 m Freihaltebereich reduzieren. In diesem reduzierten Freihaltebereich dürfen keine Erdbewegungen, Geländemodellierungen/-veränderungen stattfinden, keine Lagerflächen, Stellplätze errichtet werden und es besteht hier absolutes Bauverbot.

## **D. PFLANZLISTEN**

### **1. Pflanzliste A**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150cm

*Crataegus laevigata*

Zweigrifflicher Weißdorn

*Prunus spinosa*

Schlehe

*Rhamnus cathartica*

Kreuzdorn

*Rosa canina*

Hundsrose

*Rosa spec.*

Wildrosen

*Viburnum opulus*

Gewöhnlicher oder Gemeiner Schneeball

*Sowie vergleichbare Arten.*