



76185 Karlsruhe  
Neureuter Straße 37 b  
Telefon (07 21) 9 72 39-0 Telefax (07 21) 9 72 39-90

# **Ortsgemeinde Rohrbach**

## **Bebauungsplan**

**Industriegebiet "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle"  
"Im Bellensee", "Große Ahlmühle"**

**2.Änderung 2.Erweiterung**

Proj.-Nr. 114 2084

---

**Textliche Festsetzungen**

---

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fass. v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. v. 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz v. 27.06.94 (BGBl. I, S. 1440)
- Bundes- Fernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 08.08.90 (BGBl. I S. 1714)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG) i.d. Fass. v. 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in Kraft seit dem 01.01.1999
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S.58)
- Landespflegegesetz Rheinl.-Pfalz (LpflG) i.d. Fass. vom 27.03.87 (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S.280)
- Gemeindeordn. Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fass. vom 31.01.94 (GVBl. S. 153)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fass. vom 05.04.95

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Industriegebiet (GI) nach § 9 der BauNVO ausgewiesen.

1.2 Im westlichen Plangebiet sind zwei Gewerbegebiete (GE) nach § 8 der BauNVO ausgewiesen.

1.2.1 Auf der Grundlage von § 1 BauNVO werden im **Gewerbegebiet Bereich A** keine emittierenden Betriebe zugelassen. Es gilt folgende Negativliste:

Grundwassergefährdende Betriebe (Petroindustrie, chemische Industrie, Autoverwertung, Schrottplatz, Tanklager, Lager für chemische Stoffe, Tankstelle, Lackiererei, Papierfabrik)

Bestimmte metallverarbeitende Betriebe (Batteriefabrik, Galvanisation)

Lärmemittierende Betriebe (Sägewerk, Walzwerk)

Betriebe mit Außenlagerungen (Baustoffhandel, Recyclingstoffe)

Schadstoff- /Geruchemittierende Betriebe

(chemische Industrie, Abdeckerei, Schlachthof)

1.2.2 In den Bereichen A und B sind Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel nicht zulässig.

1.3 Für Sportanlagen ist ein Bereich nach § 10 der BauNVO als Sondergebiet (So) festgelegt.

1.4 Als sonstiges Sondergebiet nach § 11 der BauNVO ist der Bereich des Einkaufszentrums mit Erweiterung für eine Discothek ausgewiesen.

### 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden, soweit in der Planzeichnung keine anderen Werte angegeben sind, die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

**3. Ausnahmen**

Die Ausnahmen nach den §§ 8 und 9 Abs. 3 Ziff. 2 der BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen.

**4. Zulässige Wohnungen**

Nach den §§ 8 und 9 Abs. 3 Ziff. 1 der BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen.

**5. Zufahrt zu den Grundstücken**

Zufahrten oder Zugänge zu den unmittelbar am Rande des Baugebietes entlang führenden Wirtschaftswegen sowie zur L 554 dürfen von den Baugrundstücken aus nicht angelegt werden.

**6. Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen können innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

**7. Gebäudehöhen**

Die maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden beträgt allgemein 11,00m, im Bereich A des Bebauungsplanes jedoch nur 8,00m. In begründeten Fällen, z. B. bei Silos, Schornsteinen, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen. Für Wohngebäude sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Bauvorhaben im Sicherheitsbereich der E-Hochspannungs-Freileitungen sind die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Bauhöhen zu beachten. Überschreitungen dieser Bauhöhen sind nur durch eine mit dem Versorgungsträger vereinbarten Verkabelung der E-Leitung möglich.

**8. Ladestellen und Abstellplätze**

Alle Ladestellen einschl. Abstellplätze für LKW und Lastzüge müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

**9. Parkflächen**

Private Park- und Abstellflächen sind dem Bedarf entsprechend innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.

**10. Vorflächen**

Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen und straßenseitigen Baugrenzen sollen als Vorgarten gärtnerisch angelegt werden. Die Verwendung der Fläche als Lagerplatz oder als Kraftfahrzeugstellplatz ist nicht zulässig. Besucherparkplätze können auch im Bereich des 5 m breiten privaten Grünstreifens (außerhalb der überbaubaren Flächen) entlang der Erschließungsstraße angelegt werden.

**11. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**12. Gebäudeausrichtung**

Die Gebäude müssen in ihrer Hauptrichtung entsprechend der in der Planzeichnung angegebenen Gebäudeausrichtung bzw. parallel oder rechtwinklig zur Straßenachse erstellt werden.

**13. Einfriedigungen**

Die Grundstücke sind einzufriedigen. Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,80 m, in massiver Bauweise (Beton, Mauerwerk) nicht höher als 1,20 m sein.

**14. Sichtdreiecke**

Innerhalb der eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen die Höhe von 1,00 m, gemessen von Bordsteinkante, nicht überschreiten.

**15. Äußere Gebäudegestaltung und Firmenzeichen**

Äußere Wandverkleidungen in glasiertem Material sowie grelle Farben an den Außenfassaden sind nicht zulässig. Überdimensionierte Werbung in Text und Bild, welche ganze Gebäude überspannt, ist nicht zugelassen. Zulässig sind z.B. einzeln aufgestellte Markensymbole.

## 16. Energieleitungen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Elektrohochspannungs-Freileitungen sind umzubauen und mit erhöhter Sicherheit auszurüsten, damit eine Unterbauung möglich ist. Bei Bauvorhaben im Sicherheitsbereich der E-Hochspannungs-Freileitungen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Unterbaumöglichkeiten und maximalen Bauhöhen sowie die Sicherheitsvorschriften des Versorgungsträgers zu beachten.

## 17. Grünordnerische Maßnahmen

- 17.1 Die im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 17.2 Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind - soweit nicht in der zeichnerischen Darstellung geregelt - durch das Anpflanzen bodenständiger Arten zu erfüllen.
- 17.3 Im Süden und Westen des Baugebietes sowie entlang der Bahnlinie ist eine Abgrenzungsbepflanzung von mindestens 3,0 m anzulegen.
- 17.4 Die Anlage und Unterhaltung der festgelegten Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- 17.5 Die im Planbereich östlich der Bahnlinie vorhandenen Bäume entlang des Weges, Flurstück-Nr. 749/6, sind soweit als möglich zu erhalten.

### Baum- und Straucharten zur Auswahl

#### 1. Freiwachsende Strauchpflanzung für Ortsrand

Hundsrose ( <i>rosa canina</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>euonymus europaeus</i> )
Schottische zaunrose ( <i>rosa rubiginosa</i> )	Kornelkirsche ( <i>cornus mas</i> )
Hartriegel ( <i>cornus sanguinea</i> )	Heckenkirsche ( <i>lonicera xylosteum</i> )
Hasel ( <i>corylus avellana</i> )	Kreuzdorn ( <i>rhamnus catharticus</i> )
Holunder ( <i>sambucus nigra</i> )	sowie vereinzelt Blütensträucher z.B.
Schlehe ( <i>prunus spinosa</i> )	Flieder ( <i>syringa vulgaris</i> )
Schneeball ( <i>viburnum opulus/lantana</i> )	Spierstrauch ( <i>spirea arguta</i> )
Weißdorn ( <i>crataegus monogyna/oxyacantha</i> )	Forsythie ( <i>forsythia intermedia</i> ) u.a.
Liguster ( <i>ligustrum vulgare</i> )	

## 2. Bäume

### 2.1 Bäume 1. Ordnung für Ortsrandbepflanzung

Bergahorn ( <i>acer pseudoplatanus</i> )	Traubeneiche ( <i>quercus petraea</i> )
Spitzahorn ( <i>axer platanoides</i> )	Rotbuche ( <i>fagus sylvatica</i> )
Edelkastanie ( <i>castanea sativa</i> )	Vogelkirsche ( <i>prunus avium</i> )
Winterlinde ( <i>tilia cordata</i> )	Walnus ( <i>juglans regia</i> )
Sommerlinde ( <i>tilia platyphyllos</i> )	Süßkirsche ( <i>prunus</i> )
Stieleiche ( <i>quercus pedunculata</i> )	Speierling ( <i>sorbus domestica</i> )
	u.a. Obstbaumhochstämme

### 2.2 Bäume 2. Ordnung für Ortsrandbepflanzung und Vorgartenbereich

Feldahorn ( <i>acer campestre</i> )	Hainbuche ( <i>carpinus betulus</i> )
Sandbirke ( <i>betula verrucosa</i> )	Mandelbaum ( <i>prunus amygdalus</i> )
Eberesche ( <i>sorbus aucuparia</i> )	Zierkirsche ( <i>prunus</i> )
Mehlbeere ( <i>sorbus aria</i> )	Zierapfel ( <i>malus</i> )
Oxelbeere ( <i>sorbus intermedia</i> )	Silberahorn ( <i>acer sacharinum</i> )
Baumhasel ( <i>corylus colurna</i> )	

### 2.3 Bäume an Gewässern bzw. an feuchten bis frischen Standorten

Esche ( <i>fraxinus excelsior</i> )	Sumpfeiche ( <i>quercus palustris</i> )
Schwarzerle ( <i>alnus glutinosa</i> )	Stiefeleiche ( <i>quercus pedunculata</i> )
Silberweide ( <i>salix alba</i> )	Graupappel ( <i>populus canescens</i> )
Traubenkirsche ( <i>prunus padus</i> )	Pyramidenpappel ( <i>populus nigra italica</i> )

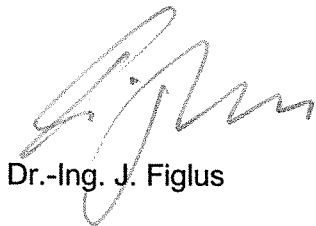
## HINWEISE

1. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10, Seite 159 ff) wird hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Zur Vermeidung eines unnötigen Landschaftsverbrauchs dürfen die Wohngebäude mit privaten Nebenanlagen (Garage, Garten) nur einen untergeordneten Teil der Grundstücksfläche, maximal 600 qm, einnehmen. Die Wohngebäude sind an die Grundstücksränder so zu legen, daß eine Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht blockiert wird.
3. Die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Geländeauffüllungen dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung erfolgen. Bis dahin, hat das Grundstück in landschaftlicher Nutzung zu verbleiben. Vor der Geländeauffüllung ist der anstehende Mutterboden ordnungsgemäß abzuräumen und zu sichern.


Aufgestellt :

Karlsruhe, Oktober 1998 / März 2000

VOIGT Ingenieure GmbH Karlsruhe



Dr.-Ing. J. Figlus




i.A. Dipl.-Ing. M. Glaser

### Ausfertigung der Satzung

*Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.*

Herxheim, den 01.10.2003



Gaschler  
Bürgermeisterin

