



Ortsgemeinde Rohrbach

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

Bebauungsplan

4. Änderung / 2. Erweiterung

Projekt Nr. 104-2546

DE000424

Textliche Festsetzungen

Fertigung: ---	Anlage: ---
-------------------	----------------

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)
Lärmemittlernde Betriebe (Sägewerk, Walzwerk)
Betriebe mit Außenlagerungen (Baustoffhandel, Recyclingstoffe)
Schadstoff- /Geruchemittlernde 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. Die Vorgaben der Direktion Landesarchäologie - Speyer sind zu berücksichtigen:
 - (1) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - (2) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
 - (3) Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
 - (4) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchführen können.
 - (5) Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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.

4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
5. Die Ausführung der Parkplatzanlage ist im Detail mit den Pfalzwerken abzustimmen (die geplanten Parkplätze liegen im Bereich eines Betonmastes der vorhandenen 20-kV-Leitung).

Aufgestellt:

Karlsruhe, Okt. 1998/Mär. 2000/Jul. 2006/Sep. 2010/Mär. 2011 Gla/gS/md/yal

Hyder Consulting GmbH Deutschland

Dr.-Ing. Joachim Figlus
Generalbevollmächtigter

i.A. Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Almandinger
Projektingenieurin

Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Rohrbach, den

(Peter Feser)
Ortsbürgermeister