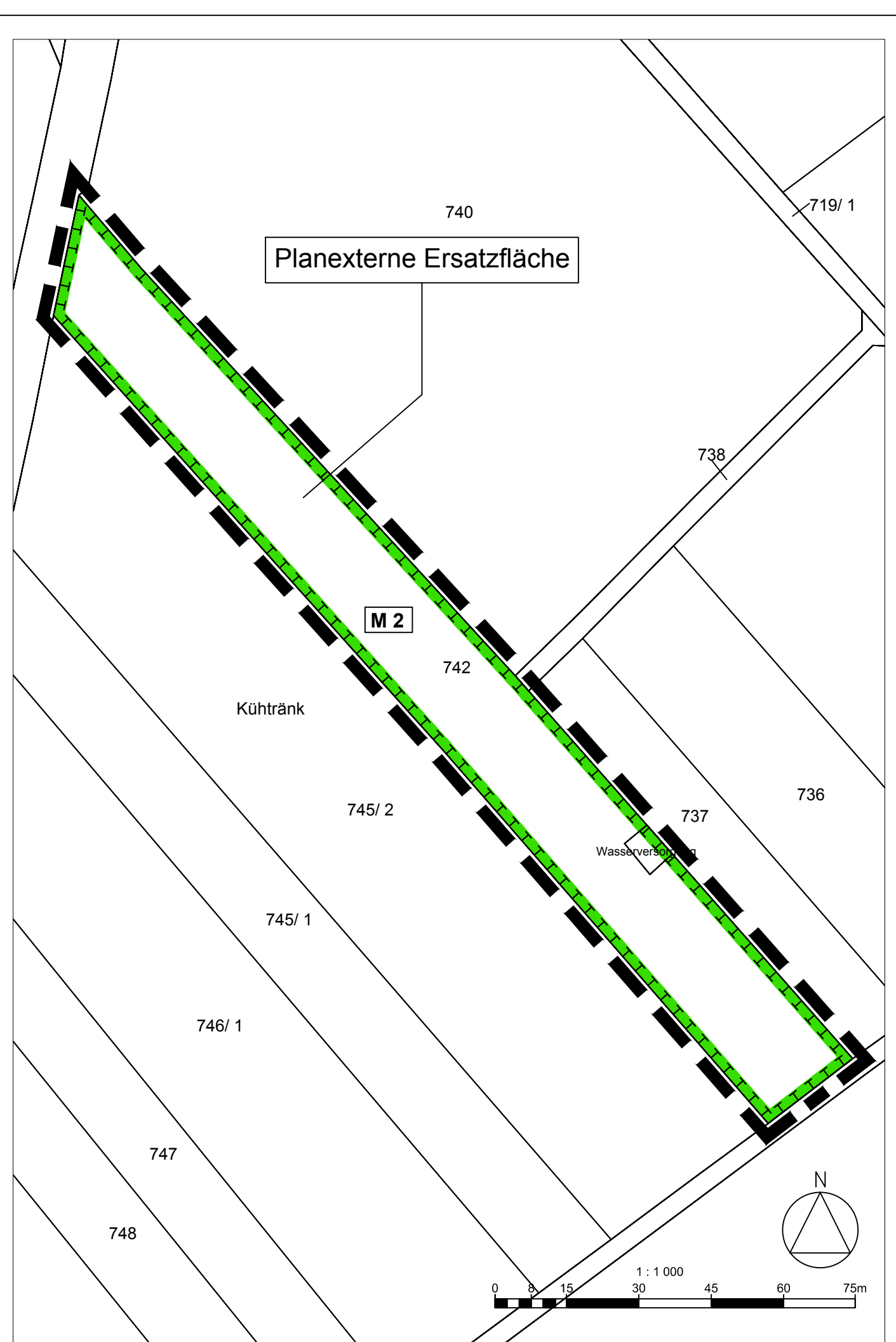


**Ortsgemeinde  
Bubenheim**

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet  
Dörrmühle“**





**ZEICHENERKLÄRUNG zu den Festsetzungen nach BauGB**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
  - § 9 Abs. Nr. 1 - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -
  - GE Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1
  - EK Emissionskontingenterteilung gemäß DIN 45691:2006-12, siehe Textziff. A 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Baugrenzen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - ÖG1 / ÖG2 Öffentliche Grünflächen gemäß Textziffern 4.1 und 4.2
  - PrivG Private Grünflächen gemäß Textziffer 4.1
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
  - Flächen für die Landwirtschaft/ Wirtschaftsweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Textziff. A 4.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Sichtwinkel

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

- A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)**
  - A 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.**
    - Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
      - Gewerbebetriebe aller Art.
      - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
      - Anlagen für sportliche Zwecke.
    - Im GE können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
      - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
  - A 1.1.1 Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:**
    - Vergnügungstätten.
    - Tankstellen.
  - A 1.1.2 Im GE können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:**
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
  - A 1.1.3 Im GE sind folgende Nutzungen nicht zulässig:**
    - Vergnügungstätten.
    - Tankstellen.
  - A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 i. BauNVO)**
    - A 2.1 Die Gebäudehöhe, gemessen zwischen OK an das Gebäude angrenzendem Gelände und dem oberen Gebäudeabschluss (First) wird festgesetzt mit max. 11,00 m.**
      - Hohe sonstiger baulicher Anlagen und technischer Aufbauarbeiten (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.): max. 15,00 m.
    - A 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.**
    - A 3 Emissionskontingenterteilung gemäß DIN 45691:2006-12 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

Bezeichnung der Teilflächen	tags	nachts
EK 1 (Flurstück Nr. 412)	64 dB(A)	50 dB(A)
EK 2 (südl. der Betriebsfläche ROWE, Flurstück Nr. 405/1 u. teilweise 405/4)	68 dB(A)	53 dB(A)
EK 3 (Flurstücke 401/2 und teilweise 404 und 401/1)	63 dB(A)	56 dB(A)
    - A 3.1 Für die in der Planzeichnung mit EK 1 bis EK 3 festgesetzten Teilflächen werden die folgenden Emissionskontingente festgesetzt:**
    - A 3.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (erhältlich bei: Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.**
      - Ein Vorhaben, dem eine Teilfläche (Grundstücksfläche) zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lrj der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die Bedingung  $Lrj = LEKj - \Delta Lj$  erfüllt.
      - Die Berechnung von  $\Delta Lj$  erfolgt nach DIN 45691 Nummer 4.5.
      - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lrj den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
    - A 3.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als auch im Kenntnisgabeverfahren ist die Einhaltung der unter Ziffer A 8 genannten Festsetzungen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) sowie ggfs. nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) nachzuweisen.**
    - A 4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a BauGB)**
      - A 4.1 Private Grünfläche "PrivG" und öffentliche Grünfläche "ÖG 1"**
        - Die in der Planzeichnung mit "PrivG" bezeichnete private Grünfläche sowie die in der Planzeichnung mit "ÖG 1" bezeichnete öffentliche Grünfläche sind als zweireihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind standortgerechte, gebietsheimische Sträucher und Bäume 2. Ordnung aus der unter Ziffer C 4 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzenliste. Die Pflanzdichte beträgt 1,5 m<sup>2</sup> je Strauch/Baum.
      - A 4.2 Öffentliche Grünfläche ÖG 2**
        - Die in der Planzeichnung mit "ÖG 2" bezeichnete öffentliche Grünfläche ist als dreireihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind standortgerechte, gebietsheimische Sträucher und Bäume 2. Ordnung aus der unter Ziffer C 4 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzenliste. Die Pflanzdichte beträgt 1,5 m<sup>2</sup> je Strauch/Baum.
    - A 4.3 Ein Überfahren der Flächen zum Anpflanzen von Sträuhern ist nicht zulässig.**
    - A 4.3 Baumpflanzungen auf privaten Pkw-Stellplätzen**
      - Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bei einreihiger und je acht Pkw-Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahnen und die Wurzelrischbege gegen Überfahren zu sichern. Die Baumhöhe ist in einer Größe vom mindestens 4,0 m auszubilden.
      - Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 12-14 cm.
    - A 4.4 Auf der in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Sträuhern festgesetzten Fläche ist die vorhandene Baumreihe an der l. 448 durch eine dreireihige Strauchhecke zu ergänzen. Zu verwenden sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume 2. Ordnung aus der unter Ziffer C 4 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzenliste. Die Pflanzdichte beträgt 1,5 m<sup>2</sup> je Strauch/Baum.**
    - A 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - A 5.1 Die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Erhalt und ungestörte Weiterentwicklung der vorhandenen Vegetation als Gewässerstandorten zu entwickeln.**
    - A 5.2 Auf der in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten planexternen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Offenlegung des hier verrohrten Quellbaches ein natürliches Gewässernetz herzustellen und am Südwestufer mit Erlen zu bepflanzen.**
    - A 5.3 Zuordnungsfestsetzung**
      - Die in Textziffer A 5.2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB den Grundstücken im Bebauungsgebiet anteilig zugeordnet.
    - A 6 Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
      - Entlang der Straßenbegrenzungslinie wird auf den privaten Baugrundstücken ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.
  - B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**
    - B 1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
      - B 1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.**
      - B 1.2 Für alle Gehölzpflanzungen im Bebauungsplanbereich sind überwiegend Arten aus der unter Ziffer C 4 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.**
    - B 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
      - Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

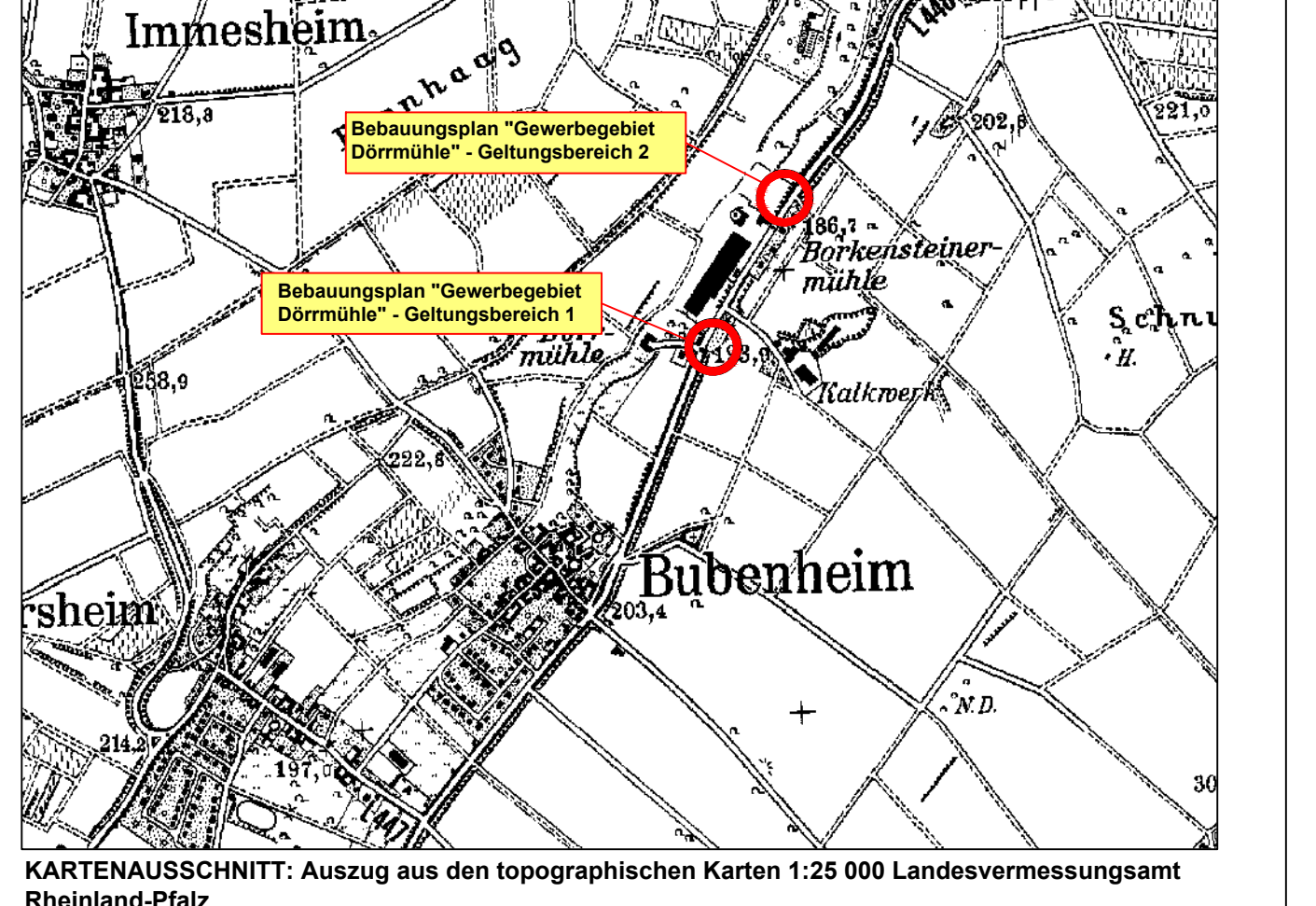
**C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen**
  - Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 20.08.2008 (Amtsblatt Nr. 38/2008)
  - Ordnungs- und Befreiungsbeschlüsse wurden beschlossen am 22.09.2006
  - 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde beschlossen am 24.04.2007
  - Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde beschlossen am 18.05.2010
  - 3. Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde beschlossen am 26.08.2013
- C 2 Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.**
- C 3 Archäologische Denkmalfolge**
  - Für das Plangebiet gibt es Hinweise auf Siedlungsspuren sowohl aus der Jung- als auch aus der Mittelsteinzeit. Dies erfordert eine Begleitung der Erdarbeiten durch das Landesamt für Denkmalpflege, Speyer. Welche Maßnahmen vor Eingriffen in den Boden zu ergreifen sind ist frühzeitig mit dem Landesamt abzustimmen.
  - Darüber hinaus sind grundsätzlich folgende Punkte zu beachten:
    - Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauherr/Bauherrin die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- C 3.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 12.08.2007**
  - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (1) BauGB) am 10.06.2010
  - Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.06.2010 bis 21.07.2010
- C 3.2 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 13.05.2010**
  - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB) am 04.10.2012 (Amtsblatt Nr. 40/2012)
  - Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.10.2012 bis 14.11.2012
- C 3.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 01.10.2012**
  - Über die Behandlung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst am 26.02.2013
- C 3.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalfolge ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsarbeiten, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.**
- C 4 Pflanzliste**
  - Bäume 1. Ordnung**
    - Winterlinde (Tilia cordata)
    - Rotbuche (Fagus sylvatica)
    - Spitzahorn (Acer platanoides)
    - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
    - Traubeneiche (Quercus petraea)
    - Stieleiche (Quercus robur)
    - Esche (Fraxinus excelsior)
    - Flatterulme (Ulmus laevis)
    - Feldulme (Ulmus minor)
  - Bäume 2. Ordnung**
    - Feldahorn (Acer campestre)
    - Elsbeere (Sorbus torminalis)
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Walnuss (Juglans regia)
    - Wildapfel (Malus sylvestris)
    - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Steinweissel (Prunus mahaleb)
    - Wildbirne (Pyrus communis)
    - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Sträucher**
    - Kornelkirsche (Cornus mas)
    - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
    - Waldhalbe (Cornus avellana)
    - Eingriffel, Weißdorn (Crataegus monogyna)
    - Spindelstrauch (Euonymus europaeus)
    - Liguster (Ligustrum vulgare)
    - Schlehe (Prunus spinosa)
    - Faulbaum (Rhamnus frangula)
    - Alpenjohannisbeere (Rosa alpina)
    - Heckenrose (Rosa canina)
    - Salweide (Salix caprea)
    - Viburnum lantana)
  - Kletterpflanzen:**
    - gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
    - Alpen-Waldrebe (Clematis alpina) Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
    - Gemeiner Efeu (Hedera helix) Selbstklimmer
    - Jelingejelleber (Lonicera caprifolium) Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
    - wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) Selbstklimmer
    - wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) Selbstklimmer
- C 5 Die nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.**
- C 6 Unmittelbar an die beiden Geltungsbereiche angrenzend befindet sich auf dem Flurstück Nr. 406 (Gelände der Fa. ROWE) die im Bodenschutzkataloger Rheinland-Pfalz unter der Reg.-Nr. 333 03 012-201 erfasste Altablagung. Da die Altablagung nicht genau abgegrenzt werden kann, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie bis in die Geltungsbereiche des Bebauungsplans (Bebauungsplan "Dörmühle" - hienersicht. Sollte in Zuge der hier vorgesehenen Maßnahmen in die Altablagung eingegriffen werden, wird empfohlen, die Arbeiten fachgutachtlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dann zur Fortschreibung des Bodenschutzkatalogers bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.**
- C 7 Bei der Entwässerungsplanung sind die Regelungen im Wassergesetz zu beachten.**
- C 8 In der Umgebung des Plangebietes sind rutschgefährdete Hänge bekannt. Es wird daher empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 mit besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität durchzuführen.**
- C 9 Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen.**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Ausfertigung (§ 2 (1) BauGB)**
  - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.08.2007
  - Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.06.2010 bis 21.07.2010
- 1. Beteiligung nach § 4 (1) BauGB**
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 12.08.2007
  - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (1) BauGB) am 10.06.2010
  - Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.06.2010 bis 21.07.2010
- 2. Beteiligung nach § 4 (1) BauGB**
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 13.05.2010
  - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB) am 04.10.2012 (Amtsblatt Nr. 40/2012)
  - Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.10.2012 bis 14.11.2012
- 1. Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 01.10.2012
  - Über die Behandlung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst am 26.02.2013
- 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB)**
  - Dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.01.2013 (Amtsblatt Nr. 03/2013)
  - Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.01.2013 bis 11.02.2013
- 3. öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB)**
  - Dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.01.2014 (Amtsblatt Nr. 1/2/2014)
  - Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.01.2014 bis 03.02.2014
- 4. öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB)**
  - Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 18.07.2013 über die öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen ist eine erneute Offenlegung durchzuführen.
  - Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.10.2014 (Amtsblatt Nr. 40/2014)
  - Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 13.10.2014 bis 12.11.2014
- Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO) (Abwägung)**
  - Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst am 13.01.2015
  - Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als **Satzung beschlossen** am 13.01.2015
- Ausfertigung**
  - Der Inhalt dieses Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.
- Genehmigungs-vermerk**
  - Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:**
- Informellen (§ 10 (1) BauGB, § 24 GemO)**
  - Nach Ausfertigung und Genehmigung veröffentlicht am (Amtsblatt Nr. ...)
  - Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**LAGE IN DER GEMEINDE (Übersicht)**



**GEMEINDE BUBENHEIM**

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dörmühle" mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. § 88 LBauO**

M. 1:1.000 im Original

**Bearbeitet:**

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER

Stand: Januar 2015