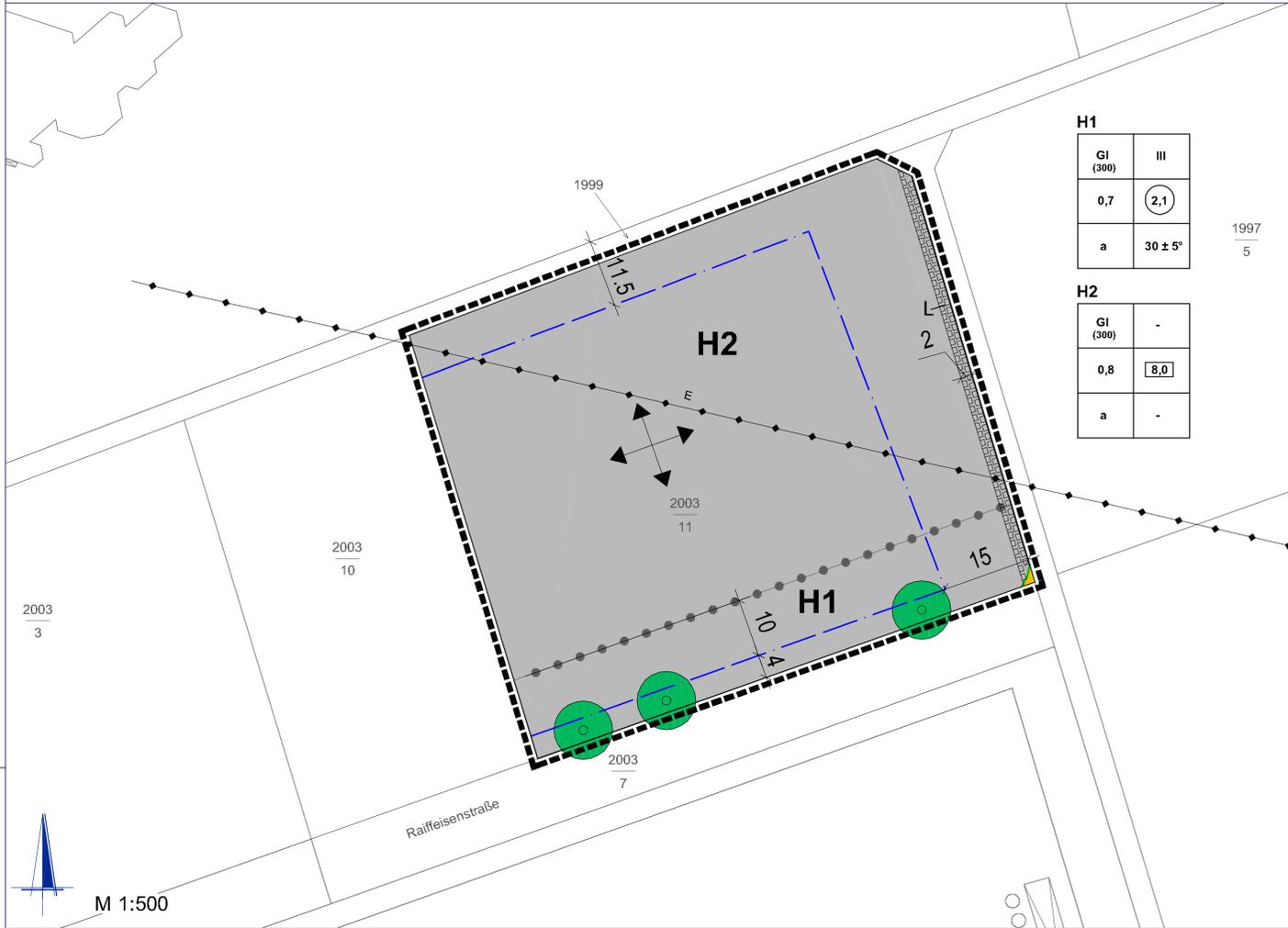


Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Am Niederbusch – Änderung III“



LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- GI300 eingeschränktes Industriegebiet (Teilgebiet 1) (§ 9 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 0,7 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO) -Beispiel-
 - 2,1 Geschosflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
 - 8,0 Baumassenzahl (§§ 16 Abs.2, 21 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- a abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
 - Hauptfirst- Gebäuderichtung verbindlich
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11, BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- HAUPTVERSORGUNGSLIETUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)**
- vorhandene oberirdische Leitung (hier Elektrizität) zukünftig entfallend
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFIT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- MIT GEH, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)**
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche, siehe Textliche Festsetzungen
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu pflanzender Baum
- SONSTIGES**
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
 - 30 ± 5° Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

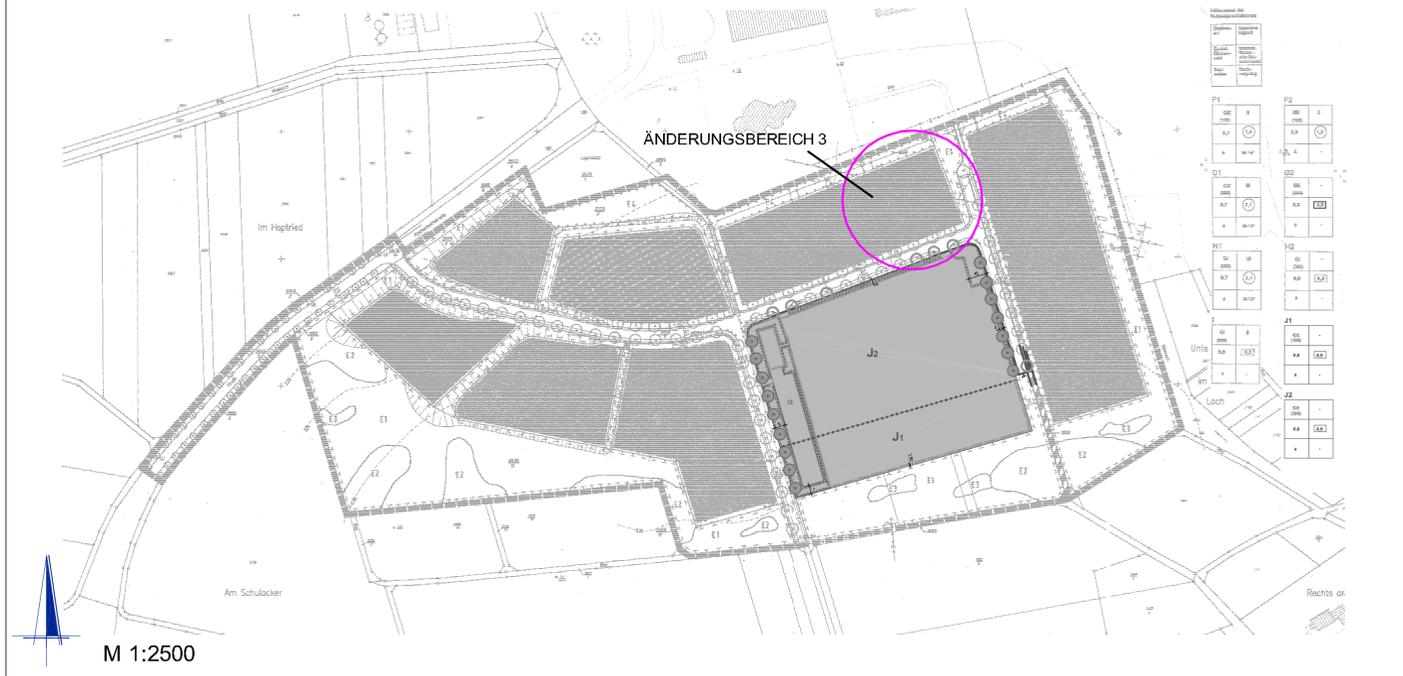
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen
- 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:**
- Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom In der Zeit vom bis zum öffentlich aus.
- 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB**
- Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am
- 4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAMEN**
- Innerhalb der gesetzlich Frist gingen Stellungnahmen ein, über die der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen hat.
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS**
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6. AUSFERTIGUNG**
- Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, baurechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Ausgefertigt:
Ort: Datum
- (Bürgermeister/in)
- 7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANS**
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
- (Bürgermeister/in)
- Die bauplanungsrechtlichen und baurechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beihelt sind Bestandteil des Bebauungsplans, die Begründung liegt bei.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) sowie die Anlage zur PlanZV 90
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl.2005, S. 387)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2009, (GVBl. S. 333)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

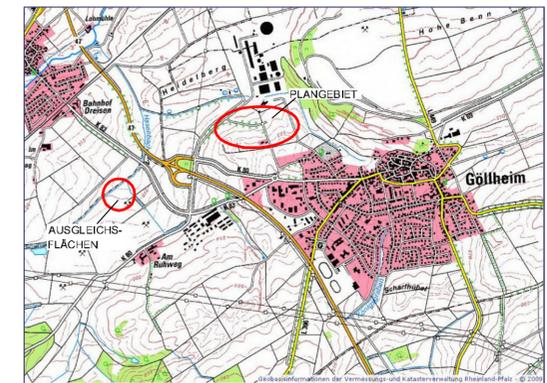
BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN "NIEDERBUSCH - ÄNDERUNG 2 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN (§13 BauGB)"



AUSGLEICHSMASSNAHMEN



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



GEMEINDE GÖLLHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"NIEDERBUSCH - ÄNDERUNG 3
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN
(§13 BauGB i. V. mit §13a BauGB)"

07/2010

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-24
EMAIL buero@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Gemeinde Göllheim

**Bebauungsplan "Niederbusch,
Änderung 3 im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB i.V. mit
§ 13 a BauGB"**

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-0
TELEFAX: (0631) 36 158-22
E-MAIL: buero@bbp-kl.de
INTERNET: www.bbp-kl.de

Änderungen gegenüber den bislang im Bebauungsplan „Niederbusch – 2. Änderung im vereinfachten Verfahren) geltenden Festsetzungen sind im Text durch farbliche Hervorhebung bzw. Streichungen markiert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit § 1- 23 BauNVO)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

~~1.1 GE 100 = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) – eingeschränktes Gewerbegebiet –~~

~~zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7~~

- ~~1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VII (mind. 100 m) eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten.~~
- ~~2. Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude.~~

~~ausnahmsweise zulässig sind:~~

- ~~1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, 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. Tankstellen,~~
- ~~3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.~~
- ~~Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.~~

~~nicht zulässig sind:~~

- ~~1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,~~
- ~~2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,~~
- ~~3. Verbrauchermärkte,~~
- ~~4. SB-Kaufhäuser,~~
- ~~5. Fachmärkte,~~
- ~~6. Schrottplätze und Deponien,~~
- ~~7. Land- und Gartenbaubetriebe,~~
- ~~8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,~~
- ~~9. Anlagen für sportliche Zwecke,~~
- ~~10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.~~
- ~~11. Vergnügungsstätten~~

1.2 GE 200 = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet -

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VI (mind. 200 m) bis VII eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten.
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, 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. Tankstellen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,
3. Verbrauchermärkte,
4. SB-Kaufhäuser,
5. Fachmärkte,
6. Schrottplätze und Deponien,
7. Land- und Gartenbaubetriebe,
8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
9. Anlagen für sportliche Zwecke,
10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
11. Vergnügungsstätten

1.3 GE 100 = Gewerbegebiet mit Nutzungsschablone J1 (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet -

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VII (mind. 100 m) eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten.
2. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, 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,

3. Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen,

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,

2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,

3. Verbrauchermärkte,

4. SB-Kaufhäuser,

5. Fachmärkte,

6. Schrottplätze und Deponien,

7. Land- und Gartenbaubetriebe,

8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,

9. Anlagen für sportliche Zwecke,

10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

11. Vergnügungsstätten

1.4 GE-200 = Gewerbegebiet mit Nutzungsschablone J2 (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet - zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen VI (mind. 200 m) bis VII eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten.

2. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, 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,

3. Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen,

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit

vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,

2. stark luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,
3. Verbrauchermärkte,
4. SB-Kaufhäuser,
5. Fachmärkte,
6. Schrottplätze und Deponien,
7. Land- und Gartenbaubetriebe,
8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
9. Anlagen für sportliche Zwecke,
10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
11. Vergnügungsstätten

1.5 1.1 GI-300 = Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) - eingeschränktes Industriegebiet -

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und vom 26. Februar 1992 in die *Abstandsklassen V - VII* eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind mit *Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten*,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, 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 untergeordnet sind.
Pro Betrieb **werden maximal zwei Wohnungen zugelassen sind maximal 2 Wohnungen ausnahmsweise zulässig.**

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. erheblich luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,
3. Verbrauchermärkte,
4. SB-Kaufhäuser,
5. Fachmärkte,
6. Schrottplätze und Deponien,
7. Land- und Gartenbau,
8. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
9. Anlagen für sportliche Zwecke,
10. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.6 GI 500 = Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

zulässig sind unter Beachtung des Absatzes 1.7:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen IV (mind. 500 m) – VII eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad, die in den Abstandslisten nicht aufgeführt sind, mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebsarten
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, 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 untergeordnet sind.
Pro Betrieb werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen bzw. artverwandter Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 den unter den laufenden Nummern 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 116, 118, 119, 120, 121, 127, 129, 136, 138, 146, 157, 158, 172 und 187 genannten Betriebsarten zuzuordnen sind,
2. Verbrauchermärkte,
3. SB-Kaufhäuser,
4. Fachmärkte,
5. Schrottplätze und Deponien,
6. Land- und Gartenbau,
7. Tierzucht und Intensivtierhaltung,
8. Anlagen für sportliche Zwecke,
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.7 1.2 In den Teilbereichen F1, G1 und H1 (Vorderbauzonen) im Teilbereich H1 (Vorderbauzone) 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 dieses Teilbereichs entsprechen.

Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschosßzahl beträgt, nicht überschritten werden. Eine größere Geschosßhöhe als 3.50 m bleibt nur dann außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch eine Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen, bedingt ist.

1.8-1.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Wandhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

	Wandhöhe	Firsthöhe über Wandhöhe
GE	8,0 m	4,0 m
GI	12,0 m	4,0 m

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblichen Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. **In den Teilgebieten J1 und J2 dürfen die vorgenannten max. Wand- und Firsthöhen für technische Anlagen und Tanks bis zu einer Gesamthöhe von max. 20 m überschritten werden.**

1.9 Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in den Gebieten **J1** und **J2** durch Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 überschritten werden darf.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 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 Bauweise festgesetzt ist, können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden. Die festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung.~~

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

4. 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. ~~Die Anlage von Stellplätzen für LKW und PKW, Stellplatzzufahrten und -umfahrungen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

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

5. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§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 mit max. 11 m Breite zulässig. Maximal dürfen pro Betrieb nur zwei Zu- und Ausfahrten mit jeweils höchstens 7,0 höchstens 11 m Breite angelegt werden. Im Teilgebiet J2 sind je Betrieb max. 3 Ein- und Ausfahrten mit einer Gesamtbreite von jeweils max. 8 m zulässig.

Die im Plan mit "MZ" bezeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Mehrzweckstreifen (Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen, die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten und das Anpflanzen von Bäumen) auszubilden.

6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Göllheim, Flur "In den Sauerwiesen", nördliche Teilfläche der Parzellen 1838/1, 1852, 1853) ist ein natürlicher, bachbegleitender Vegetationsstreifen als Uferstrandstreifen zur Biotopvernetzung und als Pufferfläche zwischen Bachlauf und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu entwickeln. Die Fläche ist ohne jegliche Pflegemaßnahmen der freien Sukzession zu überlassen.

Die mit E1 gekennzeichneten Flächen sind nach der diesbezüglichen Maßgabe des landespflegerischen Begleitplans zu entwickeln. Hierzu ist eine Bepflanzung mit Bäumen (3xv) und Sträuchern (2xv) gemäß der Liste 2 (siehe Anlage zur Begründung) durchzuführen. Die Flächen sind der weiteren Sukzession zu überlassen.

Innerhalb der mit E2 gekennzeichneten Flächen sind Streuobstflächen anzulegen und zu entwickeln.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

* Pflanzung von Obstbäumen in einem 15 bis 20 m Raster entsprechend der Artenliste 1 (siehe Anlage zur Begründung)

* Artgemäße Auslichtung der Bäume in einem mehrjährigen Turnus, wobei einige der Obstbäume nach 5 Jahren ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden sollen

* Einsaat einer Blumenwiesenmischung für mittlere Standorte und Mahd der Wiesen in einem 1 bis 2-jährigen Turnus

Auf den mit E3 gekennzeichneten Flächen sind 200 bis 300 qm große Lesesteinhaufen durch Schüttung von bodenständigem Natursteinmaterial mit einer Körnung zwischen 20 und 300 mm anzulegen.

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.

7. **MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Versorgungsträger, eine oberirdische Stromleitung zu unterhalten. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 4,5 m bis max. 9,5 m (je nach Standort) begrenzt (die Bauhöhen beziehen sich auf den derzeitigen natürlichen Geländeverlauf und gelten für Gebäude mit einer harten und feuerhemmenden Bedachung nach DIN 4102). Die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind den Pfalzwerken zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.

Innerhalb des Schutzstreifens ist das Anpflanzen von Bäumen zu unterlassen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Verbandsgemeindewerke Göllheim, dauerhaft eine unterirdische Wassertransportleitung zu unterhalten.

8. **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 den Mehrzweckstreifen (MZ) sind Einzelbäume in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 2,00 m x 2,00 m lt. Planzeichnung und Artenliste 3 (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen.

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

In den Teilgebieten **F1** bis **I** dürfen mindestens 20 % der privaten Grundstücke nicht versiegelt werden. 20 % der privaten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden. In den Teilgebieten **J1** und **J2** dürfen mindestens 10 % der privaten Grundstücke nicht versiegelt werden. Auf mindestens 15 % dieser unversiegelten Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen. Dazu sind Arten der Liste 2 (siehe Anlage zur Begründung) in 2x verpflanzter Qualität zu verwenden.

Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (z.B. Tore, Türen, verglaste Wandflächen) sind in den Teilgebieten **F1** bis **I** zu 30 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung gemäß Artenliste 4 (siehe Anlage zur Begründung) zu versehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Fläche von 25 m² und mehr sind in den Teilgebieten **F1** bis **I** mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Dazu sollten Arten gemäß Liste 6 (siehe Anlage zur Begründung) verwandt werden.

Auf den privaten Grundstücken sind zu den öffentlichen Straßen hin dichte Baum-Strauch-Hecken in mindestens 4 m Breite zu entwickeln. Dazu sind geeignete Arten wie sie beispielsweise die Artenliste 2 (siehe Anlage zur Begründung) enthält zu verwenden. Diese Pflanzstreifen dürfen nur durch die zulässigen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Innerhalb der mit E4 gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauch-Hecke mit Arten der Liste 2 (siehe Anlage zur Begründung) zu entwickeln.

Der Gehölzbestand (Baumreihe) entlang der Zufahrt zum Dyckerhoff-Werk ist zu erhalten.

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) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Wandhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung sind durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m zu markieren.

Eine vertikale Gliederung der Baukörper hat mindestens alle 15 m zu erfolgen.

DACHGESTALTUNG

In den Teilgebieten **F1, G1 und** Im Teilgebiet **H1** (Vorderbauzone) sind geneigte Dächer (Dachneigung $30 \pm 5^\circ$) zulässig.

In den Teilgebieten **F2, G2, H2, I, J1 und J2** Im Teilgebiet **H2** sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer, geneigte Dächer und Sheddächer zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) mit einer Größe von 25 qm und darüber sind in den Teilgebieten **F1 bis I** zu begrünen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten.

Die geneigten Dächer sind mit dunklen, nicht glänzenden Materialien (z.B. unglasierte Ziegel) einzudecken. Glaselemente und Solarzellen sind zulässig.

Für die Kopfbauten zur Straßenseite ist die Hauptfirstrichtung einzuhalten.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

FARBGEBUNG

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und/oder glänzenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

Zur flächenhaften Farbgebung sind in den Teilgebieten **F1 bis I** nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m, gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftspflegerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden oder betriebliche Belange dies nicht zulassen.

~~Der Mindestanteil der Fläche, die landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird in den Teilgebieten F1 bis I auf 15 % festgelegt.~~

Entsprechend sind die der überbaubaren Fläche vorgelagerten Bereiche entlang der Straßen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die notwendigen und zulässigen Zufahrten und Zugänge bis zur in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzten Breite.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind ~~in den Teilgebieten F1 bis I~~ mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fuganteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen.

Ausgenommen davon sind Zufahrten und überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen.

Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Offene Lagerflächen und Werkplätze sind in den zur Straße orientierten Grundstücksteilen ~~der Teilgebiete F1 bis I~~ nicht zulässig.

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.1 und Nr.3 LBauO)

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

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

Das ~~Geologische Landesamt Mainz~~ Landesamt für Geologie und Bergbau weist daraufhin, dass bei der Erschließung und späteren Bebauung die Forderungen der DIN 1054 einzuhalten sind.

~~Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Speyer Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie,~~ weist auf folgendes hin: Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich darauf hinzuweisen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ~~vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff)~~ einzuhalten sind. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Ferner sind bei der Vergabe der Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, ~~dem Landesamt der Direktion Archäologie~~ zu gegebener Zeit rechtzeitig

den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit **das Landesamt Archäologie** diese überwachen kann.

Das Forstamt Kirchheimbolanden verweist auf die Erfordernis der Verwendung von einheimischen Gehölzen gemäß § 3 des Gesetzes über forstliches Saat- und Pflanzengut. Damit wird vermieden, dass an hiesige Klimaverhältnisse nicht bzw. unzureichend angepaßte Baum- und Straucharten angepflanzt werden und eine allenthalben stattfindende Florenvergiftung nicht weiter forciert wird.

Die Kreisverwaltung –Abtl. Brandschutz-, Kirchheimbolanden weist auf die allgemein einzuhaltenden brandschutztechnischen Bestimmungen hin (Feuerwehruzufahrten, Zugänglichkeiten von Hydranten etc.) und schreibt als ausreichende Löschwassermenge mind. 3200l/min. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vor. (Anmerkung: Die erforderliche Löschwassermenge von mind. 3200 l/min. kann nach Auskunft der VG-Werke Göllheim garantiert werden.)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom/ rückwirkend vom in Kraft.

Göllheim, den

.....
(Ortsbürgermeister)

Anhang:

Artenliste für die Pflanzungen

Gebietsheimische Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gebietsheimische Bäume:

Pflanzqualität: Baum, 3xv, StUm18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn