

Stadt Simmern
Bebauungsplan „Industriepark West“
Textliche Festsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.1.1 Geltungsbereich 1, GEe - Gewerbegebiet eingeschränkt

"GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO, die in § 8 (3) Ziff. 3 BauNVO beschriebene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig (§ 1 (6) Ziff. 1, BauNVO).

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt.

Im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Kompostierungs- und Biogasanlagen
- autobezogenes Gewerbe wie Fahrzeughandel (Pkw), Autolackierereien, Anlagen zu Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten, sofern diese nicht dem Hauptgewerbe untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerks betrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf
 1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
 2. auf die Größe der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufes von maximal 30% der Bruttogrundrissfläche und 300 m² Verkaufsfläche beschränkt.

1.1.2 Geltungsbereich 2, Gle - Industriegebiet eingeschränkt

"INDUSTRIEGEBIET" nach § 9 BauNVO.

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt.

Im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Kompostierungs- und Biogasanlagen
- autobezogenes Gewerbe wie Fahrzeughandel (Pkw), Autolackierereien, Anlagen zu Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten, sofern diese nicht dem Hauptgewerbe untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerks betrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf
 1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
 2. auf die Größe der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufes von maximal 30% der Bruttogrundrissfläche und 300 m² Verkaufsfläche beschränkt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.2.1 Geltungsbereich 1:

Baugebiet G Ee	Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe: max. 12,00 m
Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 10,0
Bauweise abweichend	

1.2.2 Geltungsbereich 2:

Baugebiet G le	Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe: max. 15,00 m
Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 10,0
Bauweise abweichend	

1.2.3 Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Zulässige Vollgeschosse für betriebszugehöriges Wohnen:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und bezieht sich ausschließlich auf betriebszugehörige Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebedingungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächen-, bzw. Baumassenzahl nicht überschritten wird.

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die Firstrichtung ist freigestellt.

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasserver- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 (1) FStrG, 20,00 m ab südwestlichem Fahrbahnrand der B 50, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 (2) FStrG, 40,00 m ab südwestlichem Fahrbahnrand der B 50, bedürfen Baugenehmigungen oder nach ande-

ren Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN, BÖSCHUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 11 und 26 BauGB)

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist je Grundstück bei einer Straßenfront bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

Aufschüttungen, Abgrabungen, sowie die hieraus resultierenden Böschungen, die der Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen dienen, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Böschungen die auf Grund von Geländeregulierungen, Aufschüttung, innerhalb der Bauflächen entstehen sind auch im Bereich öffentlicher Grünflächen zulässig, sofern die in der Planurkunde dargestellten Retentionsanlagen nicht tangiert werden.

1.7 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bei betriebszugehörigen Wohngebäuden (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 LBauO) eine maximale Traufhöhe von 6,50 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 12,00 m festgesetzt.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 15,00 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Geländes.

Oberer Bezugspunkt:

Für betriebszugehöriges Wohnen:

Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand.

Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First.

Ausnahme für die Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge überschritten werden.

Für alle anderen baulichen Anlagen:

Für die maximale Höhe der baulichen Anlage, der höchst gelegenen Punkt der Anlage.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.9 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Zugunsten des Gasversorgers RWE Deutschland AG und den Netzbetreiber Westnetz GmbH ist entsprechend der zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde beiderseitig der Gashochdruckleitung eine Fläche von 5,0 m parallel zur Leitung mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Zugunsten der Verbandsgemeindewerke Simmern ist entsprechend der zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde beiderseitig der neu zu verlegenden Transportwasserleitung HB II von HB III eine Fläche von 3,0 m parallel zur Leitung mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Zusätzlich ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde (B = 6,0 m) zugunsten der Verbandsgemeindewerke eine Fläche für die neu zu verlegende Schmutzwasserleitung und der neu zu verlegenden Versickerungs- und Transportmulde für Oberflächenwasser (B = 3,0 m) zu belasten.

Innerhalb der vor benannten Flächen ist eine Bebauung, sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen unzulässig.

1.10 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

1.11 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform freigestellt.

Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

Dachbegrünungen sind ausdrücklich gewünscht. Die Dächer können extensiv begrünt werden. In diesem Fall kann die begrünte Fläche der Grundfläche zugeschlagen werden, jedoch darf die GRZ 0,8 nicht überschritten werden.

2.2 WERBEANLAGEN

Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für im Plangebiet angesiedelte Betriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten wird. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.4 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Fußwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen, begrünnten Decke (Befestigung z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Spurwege oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %) zu versehen.

3 GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Pflegemaßnahmen im Bereich des Rheinbaches (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Innerhalb der festgesetzten Flächen (Rheinbach "A1 - A4") sind Pflegemaßnahmen, nach dem folgenden Pflegeplan, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Fläche A1

Sukzessiver Umbau des vorhanden überalterten Graupappelbestandes in einen Erlen- und Weidenbestand durch Entnahme der Pappeln und punktuelle Neupflanzung von Erlen und Weiden entlang des Bachlaufes. Fläche nach Entfernung der Pappeln und erfolgter Pflanzung von Erlen und Weiden der natürlichen Sukzession überlassen. Punktuelle Entfernung der Stickung. Vor Durchführung der Maßnahme ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Fläche A2

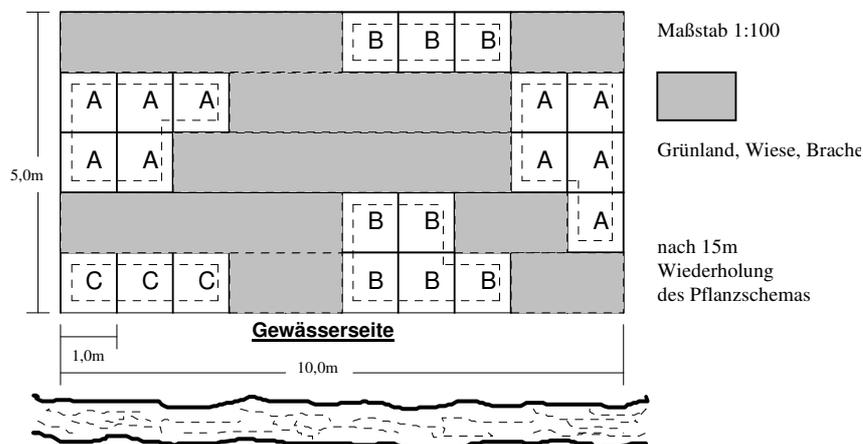
Durchführung von punktuellen Entbuschungsmaßnahmen am Gewässerverlauf des Rheinbaches zur teilweisen Verbesserung der Belichtung des Gewässers. Vor Durchführung der Maßnahme sind die Bereiche mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fläche A3

Punktuelle Neupflanzung von Erlen und Eschen entlang des Bachlaufes.

Die dargestellten punktuellen Bepflanzungen werden analog den folgenden Pflanzschema durchgeführt und mit wechselnden Breiten angelegt.

Pflanzschema für eine 5 - reihige Bepflanzung an Bachläufen



Gehölze des Pflanzschemas

A	Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
B	Salix caprea	-	Sal - Weide
C	Salix aurita	-	Ohr - Weide

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1 m;
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Fläche A4

Punktuelle Entnahme von einzelnen Fichten und punktuelle Anpflanzungen von Einzelbäumen (Spitzahorn) an der Hangkante an östlichen Rand.

Fläche A5 (Planteil B)

Aufgabe der Weidenutzung und Extensivierung der Fläche zur Entwicklung als Feuchtwiese. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist einmal jährlich nach dem 01.08. eine Mahd der Fläche vorzunehmen.

2. Äußere Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen (Regenrückhaltung „B“, öffentliche Grünflächen „C“), sind zur landschaftlichen Einbindung und zur äußeren Eingrünung Bäume mit dem Stammumfang 10-12cm zu pflanzen, es sind Pflanzgruppen von 3-5 Bäumen der gleichen Pflanzenart anzulegen. Die Bäume sind aus der beigefügten Liste auszuwählen:

- Buche - Fagus sylvatica
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Stieleiche - Quercus robur
- Esche - Fraxinus excelsior

Private Grünflächen

1. Einzelbaumbepflanzungen entlang der zentralen Erschließungsstraße (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen entlang der zentralen Erschließungsstraße sind in Abständen von 25 m hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen. Pflanzverwendung Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm. Die Bäume sind aus der beigefügten Liste auszuwählen:

- Buche - Fagus sylvatica
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Stieleiche - Quercus robur
- Esche - Fraxinus excelsior

2. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol oooooo), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuss

Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5

Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

3. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Pflanzungen innerhalb bebaubarer Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Je 200 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum und 5 Sträucher,

Pflanzenverwendung:

- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm
- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4 HINWEIS

4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
8. Landesnaturschutzgesetz(LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)