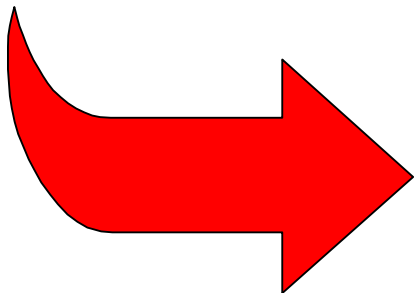


# BPL „Gewerbegebiet Bahn“ Ortsgemeinde Neuburg

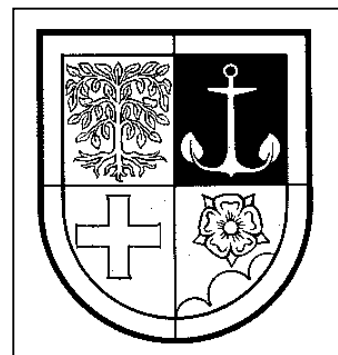
## • TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**INFORMATIONEN  
FÜR  
ARCHITEKTEN +  
BAUHERREN**



**STAND: 08.09.2000  
RECHTSKRAFT: 10.11.2000**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE  
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN  
UNTER  
TEL.: 07273 - 94 10 40  
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
**76767 HAGENBACH**



## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und § 1 und 8 BauNVO)**

#### **1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen von § 8 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Daneben sind zugelassen:

- Kfz-Reparaturwerkstätten ohne Karosseriebau
- feinmechanische und elektronische Betriebe
- Installationsbetriebe
- Malerbetriebe
- sonstiges kundenorientiertes Gewerbe mit beschränkten Emissionen, entsprechend den vorgenannten Betriebsgruppen. (z.B. Bauausbaugewerbe, Informationstechnik o. Ä.).

Das Betreiben von Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe hergestellt, gelagert oder umgeschlagen werden, ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ansonsten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 unzulässig.  
Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

### **1.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig.

### **1.3 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

#### **1.3.1 Grad der Versiegelung**

Der Versiegelungsgrad des Gewerbegrundstücks darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitterstein) herzustellen.

#### **1.3.2 Vorflächen und Einfahrten**

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als begrünte Stellflächen genutzt werden.

Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

#### **1.3.3 Private Stellplätze**

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass mindestens je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird.

Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrasen u.ä.).

#### **1.3.4 Fassaden- Dachbegrünung**

Fassadenflächen zur Bahn hin sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer (Dachneigung 0-5 %) sind ebenfalls zu begrünen.

### **1.3.5 Müllanlagen**

Die Anlagen zur Müllbeseitigung, Abfallbehälter und Materiallagerflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. im bahnseitigen Grundstücksbereich, oder in Verbindung mit den Einfriedungen oder anderen wesentlichen Gebäudeteilen zu erstellen. Die Müllanlagen sind, sofern sie straßenseitig angeordnet sind, einzugrünen oder baulich einzufassen.

### **1.3.6 Pflanzmaßnahmen an der Bahnlinie**

Im Abstand von 6 m zur Gleismitte sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### **1.4 Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) beträgt 7,0 m. Die max. Firsthöhe beträgt für alle baulichen Anlagen (incl. möglicher Werbung) 10,0 m jeweils über Hinterkante fertiger Straßenachse.

### **1.5 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Nach DIN 4109 sind Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude zum Schutz gegen Schallimmissionen dem Lärmpegelbereich der Schallschutzklasse II zuzuordnen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Werte der Außenwandteile ergeben sich nach Tab. 8 der DIN 4109 (siehe Anhang 1).

### **1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)**

Die Baugrundstücke sind bis auf das Straßenniveau anzuschütten.

### **1.7 Kompensationsmaßnahme (§ 1a BauGB)**

Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft ist im Gewann „Knöllhecke“, Gemarkung Neuburg auf den Grundstücken Nr. 1661, Nr. 1662 und Nr. 1663 (Größe insgesamt ca. 4.600 m<sup>2</sup>) eine Ackerfläche in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Die Kompensationsmaßnahme wird den Baugrundstücken sowie der Erschließung anteilig zugeordnet.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme ist spätestens mit der Erschließungsmaßnahme bzw. der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Die Maßnahme ist durch hochstämmige Obstbäume regional bewährter Sorten mit einer Pflanzdichte von ca. 100 m<sup>2</sup>/Baum durchzuführen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO)**

### **2.1 Werbung und Außenfassaden**

Werbeanlagen dürfen nicht zur Bahnlinie ausgerichtet werden. Sie sind nur an der Südost-Seite der Gebäude zulässig.

Grelle Farben (z.B. Neonfarben) an allen Außenfassaden sind unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Leuchtreklame und Beleuchtungsanlagen von Werbung sind ausgeschlossen.

### **2.2 Einfriedungen**

Höhe der Einfriedung max. 2,0 m.

### **2.3 Leitungsführung**

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **2.4 Grundstückszufahrten**

Je Grundstück ist höchstens 1 Zufahrt zulässig.  
Die Breite der Zufahrt darf 5,0 m nicht überschreiten.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Altlasten**

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen.

Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

#### **3.3 Landespflege**

Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagepflege zu verzichten.

#### **3.4 Umweltschutzbelange**

Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie und der Brauchwassernutzung sind zu überprüfen und möglichst zu nutzen.

#### **3.5 Beleuchtung**

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

#### **3.6 Versickerung**

Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht errichtet werden.

#### **3.7 Bahnbetrieb**

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

#### **3.8 Ausbau von Kellergeschossen, Hochwassergefahren**

Keller sollen wegen der potentiell hohen Grundwasserstände wasserdicht hergestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus dem Bebauungsplan kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Rheinhauptdeiche oder auf Erhöhung der Leitungsfähigkeit der Schöpfwerke ableiten lässt.

### **3.9 Gliederung der baulichen Nutzung**

Bei der Vergabe der Bauplätze sollte darauf geachtet werden, dass Betriebe mit geringen Emissionen im nördlichen Teil und solche mit stärkeren Emissionen im südlichen Teil untergebracht werden. Hierbei ist die Festsetzung nach 1.1.1 grundsätzlich zu beachten.

### **3.10 E-Freileitung / Bauanträge**

Der Bauantrag bzw. die Bauunterlagen für die vom Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung berührten Baufläche sind dem Netzbetrieb der Pfalzwerke, Landau zur Beurteilung vorzulegen.

### **3.11 Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen, Straßenaufbruchs usw. sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten Abfälle anfallen, die keiner Wiederverwertung zugeführt werden können, sind diese in einer zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Verfüllungen und Auffüllungen dürfen nur mit einwandfreiem nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z1.1 für Boden sowohl als auch im Eluat nachweislich einzuhalten.

Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei denen schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

## Pflanzenliste

### 1. Sträucher

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Coryllus avellana	-	Haselnuss
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche

### 2. Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Obstbaumhochstämme		

### 3. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Crataegus oxyacantha	-	Rotdorn

## Gehölzauswahl an feuchten bis frischen Standorten

Viburnum opulus	-	Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Salix fragilis	-	Bruchweide*
Salix purpurea	-	Purpurweide*
Salix viminalis	-	Korbweide*
Salix alba	-	Silberweide*
Salix auria	-	Örchenweide*
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ulmus laevis	-	Ulme
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle*
Alnus incana	-	Grünerle*
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula verrucosa	-	Sandbirke*
Betula pubescens	-	Moorbirke*
Populus tremula	-	Zitterpappel*

\*Pionierpflanzen