

STADT SIMMERN

ORTSGEMEINDE RIESWEILER

Bebauungsplan "Industriepark Simmern 2. Änderung"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

In den Gewerbe- und Industrieteilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse und Vorgaben des Immissionsgutachtens zu beachten.

1.1 GEe1: Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Betriebstankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz sowie Betriebe, die belästigende Luftverunreinigungen hervorbringen können. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Kompostierungsanlagen,
- Abwasserbehandlungsanlagen,
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm,
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien,
- reine Lagerplätze,
- Speditionsbetriebe,
- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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.
- Tankstellen.

1.2 GEE2: Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Betriebstankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Kompostierungsanlagen,
- Abwasserbehandlungsanlagen,
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm,
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien,
- reine Lagerplätze,
- Speditionsbetriebe,
- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- 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.

- Tankstellen.

1.3 GEE3: Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Betriebstankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig sind ausschließlich solche Betriebe, in deren Betriebsstätten überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der Positivliste zu Ziffer 2..1.1 Teil II des Rahmenplanes „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (siehe Anlage E zu den textlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind im weiteren unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz sowie Betriebe, die belastigende Luftverunreinigungen hervorbringen können. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Kompostierungsanlagen,
- Abwasserbehandlungsanlagen,
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm,
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien,
- reine Lagerplätze,
- Speditionsbetriebe,
- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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.

- Tankstellen.

1.4 **GEe4: Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)**

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Betriebstankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig sind ausschließlich solche Betriebe, in deren Betriebsstätten überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der Positivliste zu Ziffer 2..1.1 Teil II des aktuellen Rahmenplanes „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (siehe Anlage E zu den textlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Kompostierungsanlagen,
- Abwasserbehandlungsanlagen,
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm,
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien,
- reine Lagerplätze,
- Speditionsbetriebe,
- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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.

- Tankstellen.

1.5 **GEE5: Gewerbegebiet, eingeschränkt** (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Betriebstankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Kompostierungsanlagen,
- Abwasserbehandlungsanlagen,
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm,
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien,
- reine Lagerplätze,
- Speditionsbetriebe,
- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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.
- Tankstellen.

1.6 **GEE6: Gewerbegebiet, eingeschränkt** (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Betriebstankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig sind ausschließlich solche Betriebe, in deren Betriebsstätten überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der Positivliste zu Ziffer 2..1.1 Teil II des aktuellen Rahmenplanes „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (siehe Anlage E zu den textlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Kompostierungsanlagen,
- Abwasserbehandlungsanlagen,
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm,
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien,
- reine Lagerplätze,
- Speditionsbetriebe,
- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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.
- Tankstellen.

1.7 Gle1: Industriegebiet, eingeschränkt (§ 9 BauNVO)

Die Nutzungen im Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Betriebstankstellen.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Abwasserbehandlungsanlagen,
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm,
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien,
- reine Lagerplätze,
- Speditionsbetriebe,
- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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.
- Tankstellen.

1.8 Gle2: Industriegebiet, eingeschränkt (§ 9 BauNVO)

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt. Allgemein zulässig sind hier deshalb:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Betriebstankstellen.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - II des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus sind unzulässig:

- autobezogenes Gewerbe wie Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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.
- Tankstellen.

1.7 So: Überregionale Werbeanlage (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 40 m.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist zum Schutz des Bodens, des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes nicht zulässig (vgl. 2.2. ff.). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,2 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten möglich, wenn:

- diese mit einer wasser- und luftdurchlässigen, begrünten Decke (Befestigung z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Spurwege, im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % etc.) versehen sind und in gleicher Flächengröße eine mindestens extensive Dachbegrünung durchgeführt wird oder
- in doppelter Flächengröße eine mindestens extensive Dachflächenbegrünung durchgeführt wird oder
- im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Grundflächenzahl durch sonstige geeignete Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Fläche ausgeglichen werden.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

2.2 Höhenfestsetzungen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im Teilplan A

GEE₃ 12,0 m,
GEE₄ 12,0 m,

Gle₁ 15,0 m,
Gle₂ 12,0 m,
Gle₃ 12,0 m.
Gl₁ 12,0 m,
Gl₂ 12,0 m.

sowie im Teilplan B

GEE₁ 7,0 m,
GEE₂ 9,0 m,

Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen bis zu 16,0 m zulässig (z. B. Silos, Schornsteine etc.). Die Grundflächen dieser Anlagen dürfen jedoch 5% der überbaubaren Flächen nicht übersteigen.

Der Bezugspunkt der Höhenmessung ist die jeweils zur Erschließung des Grundstückes maßgebliche Straße in ihrer Achse an der jeweiligen Mitte des geplanten Gebäudes.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Industriegebiet sowie im Gewerbegebiet GEe2 wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand ohne Längenbegrenzung. Im GEe1 (Teilplan B) ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Anbindung privater Flächen an die Landesstraße L 162 ist nicht zulässig.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist pro Grundstück bei einer Straßenfront bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von

Gewerbegebiete GEe	<	10 m
Industriegebiet Gle	<	10 m
Industriegebiet GI	<	12 m

zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand in der Breite der zulässigen Zufahrten einzuhalten. Straßenfronten, an denen keine Zufahrten möglich sind, werden nicht angerechnet.

In bereits im Teilplan „Ausnahmen“ zum Bebauungsplan definierten Ausnahmen nach § 31 BauGB kann auf die Planstraße A-H insgesamt oder einzeln verzichtet werden, sofern sie entbehrlich sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen dienen, sind von den Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücken zu dulden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtfelder sind von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen innerhalb der Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Auf der als „Parkanlage“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Wiesenmischung (Empfehlung: Glatthaferwiese) anzusäen. Auf der Talseite ist eine mindestens dreireihige Pflanzung aus 80 % Sträuchern und 20 % Heistern fachgerecht anzulegen, wobei Rosen und Schlehe vorzugsweise auf der dem Baugebiet abgewandten Seite angepflanzt werden sollen. Eine 2-3 m breite Hochstaudenflur ist auf der dem Baugebiet zugewandten Seite der Heckenpflanzung herzustellen und zu entwickeln. Am südlichen Rand der Fläche sind Gehölzgruppen anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die übrige Fläche soll durch Einzelbäume und Gehölzgruppen gegliedert werden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. In der öffentlichen Grünfläche sind zulässig Fußwege in wasserdurchlässiger Ausbildung sowie Einrichtungen wie Sitzgruppen o.ä., sofern sie aus natürlichen Materialien bestehen.

Die endgültige Gestaltung der Flächen erfolgt im Zuge einer Detailplanung. Die Artenauswahl ist an den Pflanzlisten im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu orientieren.

Auf den als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellten Straßenseitenflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Flächen sind so extensiv zu unterhalten, wie es die Sicherheitsanforderungen gestatten. Eine Gestaltung mit Stauden, Einzelbäumen und niedrigen Sträuchern u.a. ist erwünscht, sofern die Sicherheitsanforderungen berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Innenfläche des Verkehrskreisels. Die endgültige Gestaltung der Flächen erfolgt im Zuge einer Detailplanung. Die Artenauswahl ist an den Pflanzlisten im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu orientieren.

6.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen entlang der Landesstraße Nr. 162 (südlich des dort vorgesehenen Verkehrskreisels) und an der zentralen Erschließungsstraße sind vorwiegend mit Baum-, Strauch- und Heisterpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Entlang der Landesstraße L 162 ist in einem 5 m breiten Streifen eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Je angefangene 15 m ist ein Baum der Liste 1 im Landespflegerischen Planungsbeitrag anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In den privaten Grünflächen entlang der zentralen Erschließungsstraße sind in Abständen von 25 m hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen. Eine Bepflanzung der übrigen Flächen ist erwünscht; eine Gestaltung mit Rasen und / oder Strauchbeeten ist möglich. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Zur Verwendung werden Arten der Liste 1 im Landespflegerischen Planungsbeitrag empfohlen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Fläche ist eine Wiesenmischung aus Arten regionaler Herkunft (Empfehlung: Glatthaferwiese) einzusäen. Entlang gleicher Höhenlinien sind lockere Baumreihen anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Abstände zwischen den Bäumen sollen mindestens 20 m betragen.

Am südlichen Rand der Fläche sind in einem Streifen von 10 m Breite Gehölzgruppen anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist künftig nach den Bestimmungen des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (Grünland Variante 2) zu bewirtschaften. Dazu soll sie unter den entsprechenden Auflagen verpachtet werden.

Zur Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Nachtinsekten Natriumniederdruck- und Natriumhochdrucklampen zu verwenden.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, § 9 Abs. 6 BauGB)

Auf der mit **P 1** gekennzeichneten Fläche ist die Linde an der Zufahrt zum ersten Rheinbacher Hof zu erhalten. Im Falle einer unbilligen Härte für den Planungsträger ist eine Winter-Linde (*Tilia cordata*) am ursprünglichen Standort sowie ein großkroniger Einzelbaum an anderer Stelle anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im nordwestlichen Flächenbereich ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Je angefangener 15 m ist ein großkroniger Einzelbaum der Liste 1 im Landespflegerischen Planungsbeitrag anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Wiese ist einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf der Hälfte der parallel zur B 50 gelegenen Fläche sind in mindestens zwei Gruppen fünfjähriger Pflanzungen aus Sträuchern und Heistern der Liste 2 im Landespflegerischen Planungsbeitrag anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Dort sind mindestens zwei Bäume anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Unterhaltung sollte gemeinsam mit der Unterhaltung des angrenzenden Straßenbegleitgrüns der B 50 erfolgen.

Auf der Fläche **P 2** ist eine lückige Strauch- und Baumhecke der Liste 2 im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit unregelmäßig verteilten Überhältern anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Unterhaltung soll sich an der des angrenzenden Straßenbegleitgrüns der B 50 anlehnen.

Auf den Flächen **P 3** und **P 4** ist auf beiden Seiten der Fläche E 2 je eine gestufte Hecke aus Sträuchern, Heistern und Hochstämmen der Liste 2 im Landespflegerischen Planungsbeitrag anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Um diese Hecken herum ist durch natürliche Sukzession ein mindestens 2 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist auf der dem Baugebiet zugewandten Seite in mehrjährigem Turnus offenzuhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.

In der Fläche **P 5** ist eine geschlossene Strauch- und Baumhecke (fünfreihege Pflanzung) mit unregelmäßig verteilten Überhältern anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Auf der dem Baugebiet abgewandten Seite ist durch natürliche

Sukzession ein mindestens 2 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist in mehrjährigem Turnus offenzuhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Artenauswahl ist an der Liste 3 im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu orientieren.

In der mit **P 6** gekennzeichneten Fläche ist eine lückige Strauchhecke (dreireihige Pflanzung) der Liste 3 im Landespflegerischen Planungsbeitrag anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Hecken sollen maximal die Hälfte der Längenausdehnung der Fläche einnehmen. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Dort sind mindestens zwei Heister anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. In dieser Fläche sind Fußwege in wasserdurchlässiger Ausbildung zulässig.

9. Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, § 9 Abs. 6 BauGB)

In der mit **E 1** gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Strauch- und Baumhecke zu erhalten. Ausfälle sind an Ort und Stelle zu ersetzen.

In der Fläche **E 2** ist die im Planfeststellungsverfahren zur B 50 ausgewiesene Heckenpflanzung zu erhalten. Ausfälle sind an Ort und Stelle zu ersetzen.

In der Fläche **E 3** ist die im Flurbereinigungsverfahren ausgewiesene Fläche zu erhalten.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Bauverbot an öffentlichen Straßen

Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung von bis zu 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG).

Hochbauten, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 22 Abs. 1 LStrG)

10.2 Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen an öffentlichen Straßen

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 40 m, gemessen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen längs der Landesstraßen in einer Entfernung von 40 m, gemessen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 23 LStrG).

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer, Tonnendächer und Sonderformen möglich.

1.2 Dachneigung

Dachneigungen sind zulässig zwischen 0 und 45 °; die im Plan festgesetzte Firsthöhe darf dabei nicht überschritten werden.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser ist auszuführen in schieferfarbenen Materialien (basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, bzw. nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler).

Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien und Solaranlagen bleibt unberührt.

Ausnahmen sind zulässig im Einvernehmen mit der Stadt Simmern/Hunsrück.

1.4 Dachbegrünungen

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

2. Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße orientieren und die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden von Grundstücken, die direkt an der B 50 liegen, können sich zusätzlich dorthin orientieren. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, die selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.

Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen und Fremdwerbung in Gewerbe- und Industriegebieten sind unzulässig.

3. Gestaltungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

3.2 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3; ein Mindestbogenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

4. Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

4.1 Fassadenbegrünung

Fassaden mit einem Öffnungsanteil von weniger als 10 % sind mit Schling- oder Kletterpflanzen auf mindestens der Hälfte ihrer Fläche zu begrünen, soweit sie nicht durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden (zur Fassadengestaltung siehe auch 3.1.5.).

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen; die nach Bauplanungsrecht auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum (Artenliste 1) 25 m², ein Strauch (Artenliste 2) 1 m². Ergänzend zulässig sind Mittelstammobstbäume bewährter Sorten, die mit je 10 m² zur Anrechnung gebracht werden können.

C AUSNAHMEN

(§ 31 BauGB):

Unter der Voraussetzung, daß einzelne Planstraßen oder Teile von ihnen nicht zur Erschließung der angrenzenden Flächen benötigt werden, gelten jeweils die im "Teilplan 1 Ausnahmen" festgesetzten Ausnahmen. Sie ersetzen unter o. g. Voraussetzung im jeweiligen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans.

D HINWEISE

1. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes des Landes Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Funde im Sinne des Gesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, daß sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten (§ 16 DSchPflG).

Funde sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 17 DSchPflG) erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 18 Abs. 1 DSchPflG).

2. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert, um die Verlegung der Leitungen abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die Verlegung von Lehrrohren für Glasfaserkabel.
3. Der Abstandserlass 1992 des Landes Rheinland-Pfalz ist Bestandteil des Bebauungsplanes als Satzung und der Begründung als Anlage beigefügt.
4. Das auf den befestigten Flächen der Baugebiete anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser muß, soweit es nicht als Brauchwasser verwertet oder dezentral versickert werden kann, im Trennsystem abgeführt werden.
5. Die Überschreitung der Höhe der vorhandenen Bebauung um mehr als 6,0 m durch einzelne Gebäude kann die Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung beeinträchtigen.
6. 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.
7. Zur Minimierung des Eingriffes in die Grundwasserverhältnisse und um die Dimensionierung der Abwasserkanalisation so gering wie möglich zu halten, ist es ein grundsätzliches Ziel, das Oberflächenwasser dort zu versickern, wo es anfällt.

E ANLAGE

1. Abstandserlass Rheinland-Pfalz

Auszug aus dem „Abstandserlass“ (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung), Runderlass. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Rheinland-Pfalz vom 21.03.1990 (V B 3 – 8804.25.1; V Nr. 2/90).

2. Rahmenplan „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“

Auszug aus dem 28. Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ für den Zeitraum 1999 bis 2002 (2003) des deutschen Bundestages; Drucksache 14/776 vom 19.04.1999; Anhang 8: Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes.

3. Schalltechnisches Gutachten „Industriepark Simmern“ des Büros iB(A), Heusweiler / Nürnberg, vom Dezember 2002 (Auszug).