

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OST – ERWEITERUNG 1“

Textliche Festsetzungen

Anlage: Auszug Abstandserlass Rheinland-Pfalz

SATZUNGSEXEMPLAR STAND 29.06.2006 / 26.01.2009



STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR – PETER FISCHER FELDBERGSTRASSE 18-20 - 68163 MANNHEIM
Tel.: 0621 793412 Fax: 0621 793487 e-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de - www.stadtplanungfischer.de

GEMEINDE DANNSTADT - SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „DANNSTADT-OST“ – ERWEITERUNG 1

SATZUNGSEXEMPLAR STAND: - 29.06.2006 / 26.01.2009

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137); neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) *
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
-

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

A 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE1) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gem. Textziff. A 1.1 bis A 1.4 eingeschränkt.

Für die im Gewerbegebiet (GE1) zulässigen Nutzungen maßgebend ist die in der Anlage aufgeführte Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.

A 1.1 **Zulässige Nutzungen**

Zulässig sind sofern sie den in Ziffer A 1.4 festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungsspiegel (IFSP) nicht überschreiten:

- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse VII:**
Ifd.Nr. 180 -196
- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse VI:**
Ifd.Nr. 164, 168, 171, 173 und 177
- **Folgende bauliche Anlagen der Abstandsklasse V:**
Ifd.-Nr. 83, 93, 98-101, 115, 133, 140, 142, 143, 147 und 148

*

Hinweis zum BauGB: Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt. Verweise auf Paragraphen des BauGB in der Planzeichnung, in den Textfestsetzungen, den Verfahrensvermerken und der Begründung beziehen sich somit auf die bis zum 19.07.2004 geltenden Fassung des BauGB.



- **Sonstige Gewerbebetriebe mit gleichem oder geringerem Emissionsgrad als die in GE1 zulässigen Betriebe soweit sie nicht gem. Textziffer A 1.3 ausgeschlossen werden.**
- **Die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1-4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen soweit sie nicht gem. Textziffer A 1.3 ausgeschlossen werden.**

A 1.2 Ausnahmesweise zulässige Nutzungen

A 1.2.1 Ausnahmsweise können im GE1 jeweils Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse des Betriebsartenverzeichnisses oder Anlagen der Abstandsklassen I-VII, die nicht ausdrücklich als zulässig festgesetzt wurden, zugelassen werden, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen der geplanten Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und sie nicht gem. Textziffer A 1.3 ausgeschlossen werden.

Reicht der im Abstandserlass Rheinland-Pfalz vorgegebene Abstand nicht aus, so kann unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z.B. Emissionskataster) durch ein Einzelgutachten – unbeschadet des späteren immissionsschutz- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – geprüft werden, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Anwohner der benachbarten Wohngebiete bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden.

A 1.2.2 Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen

Die Zahl der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird im GE1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 wie folgt beschränkt:

Je Grundstück bis 2.000 m² Größe kann max. 1 Wohngebäude mit max. 1 Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grundstücken über 2.000 m² kann max. 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

A 1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig im Gewerbegebiet GE1 sind gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO:

- **Anlagen der Abstandsklassen I-VII, die in den jeweiligen Gewerbegebieten GE1 nicht ausdrücklich als zulässig festgesetzt wurden. Ausnahmsweise können diese Anlagen zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen der Ziffer A 1.2.1 erfüllen und wenn sie nicht nachstehend ausgeschlossen werden.**
- **Tankanlagen und Druckreinigungsbetriebe**
- **Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel, Schweinen und Großvieh**
- **Deponien für Haus- und Sondermüll**
- **Erdaushub- oder Bauschuttdeponien**
- **Schrottplätze**
- **Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm**

- Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
- Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen (z.B. Läden für Nahrungs- und Genussmittel) und des periodischen Bedarfs (z.B. Kleidung) mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist im Gewerbegebiet GE1 die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten).

A 1.4 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgenden maximal zulässigen immissionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO):

Lw" = 60 dB(A) / m² am Tag (6:00-22:00 Uhr)
Lw" = 45 dB(A) / m² in der Nacht (22:00-6:00 Uhr)

Bei der Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten nach den Ausbreitungskriterien der DIN ISO 9613-2 (Ausgabe 1999-10, Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (DIN ISO 9613-2: 1996))¹ ist eine Quellenhöhe von 2m über jeweiligem Grundstücksniveau zu berücksichtigen. Die Aufpunkthöhe der Immissionsorte ist mit 5,6 m über jeweiligem Geländeniveau (Bezug: 1. Obergeschoss) zu wählen. Im Anschluss ist anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose nach DIN ISO 9613-2 zu ermitteln, ob durch die konkret geplanten Geräusche des Betriebes die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Kontingente eingehalten werden.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen der Betriebe und Anlagen unter Berücksichtigung der Immissionskontingente aller anderen Teilflächen in der Summe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet ist.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 f. BauNVO)

A 2.1 Die Traufhöhe (Wandhöhe) der Gebäude, gemessen zwischen OK Fahrbahn, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen	max.	8,50 m
bei Büro- und Wohngebäuden	max.	8,50 m
die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab OK Fahrbahn, wird festgesetzt mit	max.	11,00 m
Höhe sonstiger baulicher Anlagen und technischer Aufbauten (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.)	max.	15,00 m

¹ Die genannte DIN-Norm ISO 9613-2 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Abteilung Bauen und Infrastruktur, einzusehen.

A 2.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

A 3 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken darf je angefangene 50 m Grundstücksbreite max. 8,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

A 4 Lärmschutz (Verkehrslärm) § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und des festgesetzten Sondergebietes sind zum Schutz vor Immissionen durch Verkehrslärm die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladentkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend den in der Planzeichnung vermerkten Lärmpegelbereichen (V bis III, jeweils schwarze Umgrenzung gem. Legende) gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden.

Die Lärmpegelbereiche entsprechen der in der folgenden Übersicht genannten Anforderung an die Luftschalldämmung.

Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß von Fassaden und Dächern in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Nutzung			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils verschiedener Raumarten in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

Für Schlafräume ist bei schalldämmenden Fenstern zusätzlich eine schalldämmte Lüftung vorzusehen.

A 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)

A 5.1 Verkehrsgrünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsgrünflächen sind als Wiesen-/ Rasenfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.



A 5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche zwischen Graben und Baufläche ist zum Zweck des Rückstaus von Grund- und Oberflächenwasser als Mulde auszubilden. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden. Soweit nicht dauerhaft überflutet sind die Flächen als Wiesen/Staudenflur auszubilden. Hochstämmige Baumpflanzungen im Bereich der Fläche sind zulässig. Die Flächen sind einmal/Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. (Vegetationsauswahl richtet sich nach Textziff. A 5.3)

A 5.3 Vegetationsauswahl

Sträucher

Qualitäts- und Größenmerkmale: verpflanzte Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm

*) : Im Leitungstrassenbereich nur relativ kleinwüchsige bis mittelgroße Straucharten/ -sorten:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa*)	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus sanguinea*)	Hartriegel	Rosa canina*)	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa arvensis*)	Feldrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa gallica*)	Essigrose
Lonicera xylosteum*)	Heckenkirsche	Rubus fruticosus*)	Brombeere
Lonicera tatarica*)	Tatarische	Salix aurita*)	Öhrchenweide
	Heckenkirsche	Viburnum opulus*)	Wasserschneeball
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Viburnum lantana*)	Wolliger Schneeball

Bäume

Qualitäts- und Größenmerkmale:
Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang: 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Salix alba	Baumweide
Tilia cordata	Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Rasensaat RSM 8.1 Variante 1

A 5.4 Ausgleich an anderem Ort (§ 9 (1a) Satz 1 BauGB)

Auf der Grundstücksfläche Nr. 760/4 in der Gemarkung Schauernheim sind auf einer Teilfläche von 1,5 ha der Ackerfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abwechslungsreiche Ufermodellierung des Wiesengrabens. Geländeabtrag und seitliche Lagerung vor Ort. Punktuelle Erlenpflanzung.
- Herstellung eines mind. 26,3 m breiten Wiesen- und Hochstaudensaums; innerhalb des Streifens ist ein 3,50 m breiter, unbefestigter Wirtschaftsweg vorzusehen. Mahd des Wirtschaftsweges 1-2x/ Jahr; Mahd der Wiesen- und Hochstaudenflur mind. 1x/ Jahr mit Abtransport des Mähgutes. Entwicklungsziel ist eine wechselfeuchte Wiesengesellschaft mit typischer Charakterart wie Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

A 5.5 Zuordnung (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Der Anteil der öffentlich bedingten Ausgleichserfordernisse, das sind die Flächen für Straßen und Wege, beträgt rd. 807 m² und wird den Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. Textziff. A 5.1 und A 5.2 des Bebauungsplangebietes vor Ort zugeordnet.

Die verbleibenden Aufwendungen für die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor Ort gem. Textziff. A 5.1 und A 5.2, die nicht für das öffentlich bedingte Ausgleichserfordernis herangezogen werden müssen (Rest 1.239 m²), werden anteilig den privaten Verursachern zuordnet.

Die Aufwendungen für die Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. Textziff. A 5.4 werden den neuen Vorhaben und Verursachern im Bebauungsplangebiet zugeordnet. Da es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen handeln wird, sind die Beeinträchtigungsrisiken etwa gleichwertig zu gewichten, so dass die erforderlichen Aufwendungen anhand der Grundstücksgröße anteilig zugeordnet werden können.

**A 6 Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Entlang der Straßenbegrenzungslinie wird auf den privaten Baugrundstücken ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die Straßen sind mind. über das natürliche Geländeniveau aufzuschütten.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, zulässig.

B 1.2 Zulässig sind Einfriedungen aus Grünpflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht sowie Einfriedungen aus Metall, Stein und Holz. Einfriedungen aus Stein (Mauern) sind jedoch straßenseitig nicht zulässig. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen nur bis max. 20 % ihrer Fläche geschlossen werden.

B 2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

B 2.2 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größenordnung von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur im Eingangs- bzw. Zugangsbereich bis zu einer Größe von max. 4 m² zulässig.

B 2.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht.

B 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 3.1 Die Vorgartenflächen, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. ein 5,0 m breiter Streifen entlang der Straße, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Pflasterungen im Vorgartenbereich sind mit einem Fugen- bzw. Freiflächenanteil von mind. 30% vorzusehen. Im Vorgartenbereich dürfen Stellplätze untergebracht werden, die Anfahrt der Stellplätze darf jedoch nicht von der Straße aus, sondern muss über Zufahrten erfolgen. (s. a. Textziff. A. 3)

B 3.2 Private Kfz-Stellplätze

Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe vom mindestens 4,0 m² auszubilden.

Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 12-14 cm.

Die Vegetationsauswahl richtet sich nach Textziffer. A 5.3.

B 3.3 **Mind. 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten; Mind. 60 % dieser Fläche ist als Gehölzpflanzung anzulegen.**

Zur Orientierung gelten die Festsetzungen in Vegetationsauswahl Textziffer A. 5.3. Es sind weitere Laubgehölze in Art und Sorte möglich. Nadelgehölze sind für den Nachweis der Pflanzpflichten nicht zulässig.

B 3.4 **Container-Stellplätze**

Stellplätze für Müllcontainer/ Mülltonnen usw. sind entweder durch dichte Bepflanzungen oder durch geeignete Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht von der Straße und Sonneneinstrahlung zu schützen.

B 3.5 **Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Der Böschungs-Fußpunkt der Auffüllflächen auf dem Gewerbegrundstück muss zu angrenzenden „Flächen für Maßnahmen“ einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Abwasserbeseitigung

C 1.1 Die Entwässerung ist mit den zuständigen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Verbandsgemeindeverwaltung zu regeln. Das Baugebiet wird im Trennsystem für Schmutz- und Oberflächenwasser entwässert.

C 1.2 Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation und den öffentlichen Mulden für das Oberflächenwasser nicht zugeführt werden.

C 2 Schmutzwasser

C 2.1 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

C 2.2 Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (Gewerbebetriebe o.ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

C 3 Niederschlagswasser

C 3.1 Anfallendes Niederschlagswasser soll gem. § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz auf den Grundstücken verwertet oder zur Versickerung gebracht werden. Nach der Entwässerungskonzeption ist dies wegen dem hohen Grundwasserstand nur bedingt möglich und deshalb darf auch eine Ableitung in die öffentlichen Mulden erfolgen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der SGD Süd abzustimmen.

C 3.2 Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Ludwigshafen als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001.

C 3.3 Die Befestigung von Flächen sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es wird empfohlen notwendige Befestigungen wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, mit Rasengittersteinen befestigte Flächen oder als wassergebundene Decke.

C 3.4 Bei den Gewerbeflächen ist der Boden so auszubilden, dass keine Gefahr für den Boden und somit das Grundwasser zu besorgen ist.

C 4 Überschwemmungszone

C 4.1 Das Baugebiet liegt überwiegend im Retentionsraum des Floßbachs, des Scheidegrabens und des Riedgrabens. Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (SGD Süd) wurde in diesem Bereich eine Überschwemmungszone festgestellt. Es ist ständig mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, zeitweilig kann auch eine Überflutung des Geländes eintreten.



C 4.2 Es ist von einem mittleren Grundwasserstand von 95,05 m ü. NN auszugehen und für den Fall eines 100-jährlichem Regenerenignisses wird ein durchschnittlicher Wasserstand von 96,3 m ü. NN erwartet. Auch bei Auffüllung und Höherlegung der gewerblichen Flächen ist mit extremen Hochwasserereignissen zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sollen nach der wasserrechtlichen Genehmigung der SGD Süd die Rohfußböden im Erdgeschoß sowie die nicht überbauten gewerblich genutzten Flächen auf eine Höhe von 96,65 m ü NN angelegt werden. Falls niedrigere Höhen beabsichtigt sind, wird empfohlen, dies mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten, bzw. entsprechende Höhen oder Sicherheitsmaßnahmen bei Kellerabgänge, Lichtschächte und Lagerflächen einzuplanen. Bezüglich wassergefährdender Stoffe ist die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 01.02.1996 (GVBl. S. 121), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 155) zu beachten.

Aus der Zustimmung der SGD Süd zu den Gewerbegebieten lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung des Hochwasserschutzes ableiten. Schäden infolge Hochwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers.

C 5 Schutzzone Scheidegraben

Bauvorhaben innerhalb eine 10 m-Schutzzone des Scheidegrabens oder sonstiger Wassergräben bedürfen einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 76 LWG.

C 6 Abstimmung Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept im Bereich der Ausgleichsflächen mit Maßnahmen des Wasserwirtschaftlichen Ausgleichs (M 2 und M 3) ist mit der SGD Süd, RS WAB abzustimmen.

C 7 Archäologische Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

C 8 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, ist dies der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

C 9 Boden

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18 915 zu beachten.

Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.

Bei Auffüllung der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen mit Fremdmaterial sind die Qualitätsanforderungen der LAGA-TR bzw. des Bodenschutzes zu erfüllen. Die Unbedenklichkeit des Materials ist bei Bedarf der Kreisverwaltung bzw. SGD Süd nachzuweisen.

C 10 Anforderungen an den Baugrund

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten.

C 11 Fassaden- und Dachbegrünung

Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 m² Wandfläche sollten mit Kletterpflanzen berankt werden. Als selbstklimmende Pflanzen eignen sich Efeu oder Wilder Wein. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sollten begrünt werden.

C 12 Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Die festgesetzten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind durch geeignete Fach- bzw. Ausführungspläne nachzuweisen und zu realisieren.

C 13 Leitungen des Beregnungsverbandes Vorderpfalz

Im Leitungsbereich des Beregnungsverbandes Vorderpfalz sind Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Gewächsen zu vermeiden.

C 14 Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung

Die geplanten Ausgleichsflächen werden auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt. Die Regelungen der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung sind zu beachten.

C 15 Richtfunk

Vodafone betreibt derzeit 3 Richtfunkstrecken, die in einer Höhe zwischen ca. 15 und 30 m über das Plangebiet führen. Vodafone D 2 ist an den Baugenehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben zu beteiligen. Die Aufstellung von Baukränen u.ä. höher 15 m ist frühzeitig mit Vodafone abzustimmen.

C 16 **Immissionsschutz**

C 16.1 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren setzt die Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht fest, welche Nachweise oder Prognosegutachten zur Einhaltung Immissionsschutzes für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbe-
reiche zu erbringen sind.

C 16.2 Die in Textziffer A 1.4 festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen, auf
1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)
gewährleisten, dass allen Betrieben im Gewerbegebiet die gleiche
Lärmkontingentierung zur Verfügung steht.

Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen ergeben sich aus Gründen des
Immissionsschutzes in der Regel nur im Nachtzeitraum. Im überwiegenden Plangebiet
ist während der Tagstunden (6:00 – 22:00 Uhr) eine gewerbliche Nutzung gem. der
Gebietsart der BauNVO uneingeschränkt möglich.

C 17 **Anordnung der Fenstern von Wohnungen entlang der Ortsrandstraße**

Es wird empfohlen Fenster von Schlafräumen von der geplanten Ortsrandstraße
abgewandt anzuordnen.

C 18 **Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Leitungen**

Im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes,
Arbeitsblatt 125 und die DIN 1988 bei Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Bei
Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand
von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten. Können die
Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache weitere
Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Kosten hat der Verursacher der Maßnahme zu
tragen.

C 19 **Anböschung**

Bei Abgrabungen welche evtl. angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen,
Lagerplätzen o.ä. durchgeführt werden sollen ist auf die Standfestigkeit und
maschinelle Bewirtschaftbarkeit solcher Flächen zu achten. Eine Anböschung hat
daher möglichst flach zu erfolgen.

Bei Bauflächen, welche angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen, Lagerplätzen o.ä.
aufgeschüttet werden sollen sollte ebenfalls eine möglichst flache Anböschung
erfolgen.

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
AUSZUG AUS „ABSTANDSERLASS“ DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT,
RH-PF v. 26.02.1992

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z.B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen * (s. auch lfd. Nrn. 27 u. 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Dampfkessel, Container) *
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien *
		14		Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	14.1b (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf
			14.1c (1)	nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschauben, Rückstoßantrieben oder Stahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr *

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht * (s. auch lfd. Nrn. 11 u. 49)
		28	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 u. 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6. (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- oder Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Abstands- klasse	Ab- stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	40	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m ³ oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr *
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bitumöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden
		49	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen
			3.7 (1)	von Gußeisen (s. auch lfd. Nrn. 11 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat
		50	3.6 (1+2)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren
			3.16 (1)	
51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke *		
52	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr		

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	53	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
		58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
		59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden
		61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen oder b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde oder mehr
		62	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		63	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		64	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen oder oxidiertem Leinöl

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
		68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen b) 102.000 Junghennenplätzen c) 102.000 Mastgeflügelplätzen d) 1.900 Mastschweineplätzen oder e) 640 Sauenplätzen oder mehr
		69	7.2 (1+2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
		71	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
		78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen entfällt
		80	-	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	-	Autokinos *
82	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen *		

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	83	1.5 (1+2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen *
		84	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		85	1.13 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brenn-
			1.15 (1)	stoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
		87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		88	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
		89	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m ³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faser-zementplatten unter Dampfüberdruck
		93	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen *
		94	3.3. (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzlei-
			3.7 (2)	stung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
		95	3.4 (1+2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1.000 kg oder
3.8 (1)	mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 151)			

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flammen
		97	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammsspritzen
		98	3.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten *
		99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) *
		100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen *
		101		Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen *
		102	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
		103	3.23 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
		104	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylan (Dissousgasfabriken)
		105	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		106	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1+2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Abstands- klasse	Ab- stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
V	300	111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		115	6.2 (1+2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen *
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen b) 28.000 bis weniger als 102.000 Junghennenplätzen c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen d) 525 bis weniger als 1.900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1+2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i.S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Gummi je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Gummi eingesetzt wird
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebmitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde *
		134	-	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	135	-	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
		137	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	-	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren *
		141	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	-	Preßwerke *
		143	-	Stab- oder Drahtziehereien *
		144	-	Schwermaschinenbau
		145	-	Emaillieranlagen
		146	-	Schrottplätze
		147	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste *
		148	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen *

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m ³ oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		151	3.4 (1+2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 kg (s. auch lfd. Nr. 28 u. 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
		155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fleischwaren je Woche

Abstands- klasse	Ab- stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Betriebsart
VI	200	159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben
			10.11 (2)	unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen *
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	-	Pressereien oder Stanzereien *
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien *
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost *
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs *
		178	-	Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb

* vgl. Anmerkung am Ende der Anlage

Ab-stands-klasse	Ab-stand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinentdienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrieratte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden		

Anmerkung: Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET OST – ERWEITERUNG 1“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSEXEMPLAR STAND 29.06.2006 / 26.01.2009



GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „DANNSTADT-OST“ ERWEITERUNG 1

SATZUNGSEXEMPLAR BEGRÜNDUNG STAND: 29.06.2006 / 26.01.2009

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Städtebauliches Planungsziel	1
2.	Verfahren	3
3.	Lage und Größe des Gebietes	3
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Konzeption	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Verkehrerschließung	5
5.3	Ver-/Entsorgung	5
6.	Immissionsschutz	6
6.1	Lärmimmissionsberechnung und Beurteilung.....	6
6.1.1	Verkehrsrgeräusche durch Neubau der Ortsrandstraße	7
6.1.2	Verkehrsrgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes	7
6.1.3	Im Plangebiet zu erwartende Sportgeräuschimmissionen.....	7
6.1.4	Im Plangebiet zu erwartende Gewerbegeräuschimmissionen.....	8
6.1.5	Vom Plangebiet ausgehende Gewerbegeräuschimmissionen	8
6.2	Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen.....	8
6.2.1	Schutz vor Verkehrsrgeräuschen innerhalb des Plangebietes	8
6.2.2	Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbegeräuschen	9
7.	Wasserwirtschaftliche Situation	10
8.	Begründung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Zufahrten.....	14
8.4	Immissionsschutz	14
8.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
8.6	Verkehrsflächen	16

8.7	Örtliche Bauvorschriften.....	16
8.7.1.	Einfriedungen.....	16
8.7.2.	Werbeanlagen.....	17
8.7.3.	Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	17
9.	Grünordnung (Zusammenfassung des Landespflegerischen Begleitplans des Büros Ehrenberg, Kaiserslautern, vom Oktober 2003).....	18
9.1	Natürliche Grundlagen.....	18
9.2	Landespflegerische Bewertung.....	19
9.3	Landespflegerische Entwicklungsziele.....	19
9.4	Auswirkungen der Planung.....	20
9.5	Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	21
	Tab. 2 Ausgleichsbilanz.....	21
10	Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht.....	22
11	Altlasten.....	23
12	Bodenordnung.....	23

1. Städtebauliches Planungsziel

Im Osten des Ortsteils Dannstadt wurde, beginnend ab 1967, das rd. 12,5 ha große Gewerbegebiet „Auf der Unteren Weide“ geplant und erschlossen. Im Jahr 1991 erfolgte die 1. Erweiterung um rd. 7,5 ha in südlicher Richtung. Das zusammen rd. 20,0 ha große Gebiet ist bis auf kleine Restflächen vollständig bebaut. Es liegt südlich der Landesstraße L 530 und wird im Osten vom Scheidegraben, im Westen vom Riedgraben begrenzt.

Aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen, d.h. zur Erhaltung, Erweiterung und Ergänzung im Ort vorhandener Betriebe und Arbeitsplätze, ist es erforderlich in der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim weitere gewerblich nutzbare Bauflächen für den gemeindlichen Eigenbedarf zu entwickeln.

Der Flächenbedarf für die gewerbliche Eigenentwicklung ergibt sich zum einen aus den derzeit bekannten und angemeldeten Verlagerungs- oder Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe. Zum anderen ist für die nächsten Jahre eine Flächenvorsorge zu treffen, um das vorhandene Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu sichern und ein ausreichendes Flächenangebot für Betriebserweiterungen bereitzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim wurde dieser Bedarf bis zum Planungszieljahr 2015 ermittelt. Dazu wurde von der Verwaltung im Jahr 2002 eine Befragung der örtlichen Betriebe nach Verlagerungs- oder Erweiterungserfordernissen durchgeführt. Für die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim hat sich dabei ein Eigenbedarf von insgesamt rd. 13,7 ha ergeben.

Frühere Planungen sahen vor, für die Ortsgemeinden Dannstadt-Schauernheim, Hochdorf-Assenheim und Rödersheim-Gronau ein interkommunales Gewerbegebiet im Gebiet „Auf dem Sand“ zwischen den Ortsteilen Dannstadt und Assenheim zu schaffen und dort den Eigenbedarf aller drei Ortsgemeinden gemeinsam zu decken. Diese Planungen haben sich jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und wegen der Bedeutung des Standorts für die Landwirtschaft nicht realisieren lassen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wurden stattdessen Flächen für den gewerblichen Eigenbedarf der drei Ortsgemeinden in der jeweils eigenen Gemarkung ausgewiesen.

Zur Abdeckung des Eigenbedarfs der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim bietet sich eine weitere Erweiterung des Gebietes „Auf der Unteren Weide“ in südlicher Richtung an. Das Plangebiet liegt östlich des Ortsteils Dannstadt und grenzt im Norden unmittelbar an die vorhandenen Gewerbeflächen an.

Der Bereich östlich von Dannstadt-Schauernheim wurde bisher wegen seiner Lage im hochwassergefährdeten Einzugsbereich des Floßbaches/Scheidegrabens und wegen seiner Lage im „Regionalen Grünzug“ sowie im Vorrangbereich für die Landwirtschaft gem. altem, nicht mehr gültigem Regionalem Raumordnungsplan von Bebauungsabsichten ausgeschlossen. Für eine Besiedlung an dieser Stelle sprechen jedoch gewichtige verkehrliche Gründe:

Zur Entlastung der stark frequentierten und belasteten Ampelkreuzung bei der Autobahnauffahrt auf die A 65 in Dannstadt Mitte ist zwischen Dannstadt und der Nachbargemeinde Mutterstadt eine zusätzliche Verkehrsanbindung der Landesstraße 530 an die A 61 im Bereich

des „Mutterstadter Kreuzes“ vorgesehen. Damit kann künftig der Schwerverkehr aus dem Gebiet „Auf der Unteren Weide“ in östlicher Richtung abfließen, ohne das örtliche enge Ortsstraßennetz zu belasten. Ebenso kann der zusätzliche Verkehr aus der nun geplanten Gebietserweiterung außerhalb des Ortes auf das Fernstraßennetz abgeleitet werden. Das gilt ebenso für den landwirtschaftlichen Schwerverkehr vom und zum Pfalzmarkt östlich des Ortes auf der Gemarkung Mutterstadt.

Durch eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes soll eine Querverbindung zwischen der Landesstraße 530 im Norden und der L 454 im Süden geschaffen werden. Die z.Zt. stark mit Schwerverkehr und landwirtschaftlichem Verkehr belastete Hauptstraße innerhalb des Altortes würde dadurch wesentlich entlastet.

Die früheren regionalplanerischen Bedenken gegen eine Gewerbeentwicklung in diesem Bereich konnten zwischenzeitlich in mehreren Einzeluntersuchungen ausgeräumt werden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Eingriffe in den Regionalen Grünzug und die Einschränkung der Retentionsflächen, die sich durch die Bebauung ergeben würde, durch grünordnerische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden können.

Die Erweiterung der Gewerbeentwicklung im Osten von Dannstadt-Schauernheim wurde aus verfahrenstechnischen Gründen in zwei Teilbereiche untergliedert, für die jeweils ein separater Bebauungsplan aufgestellt wird. Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost Erweiterung 1“ grenzt unmittelbar an die vorhandenen Gewerbeflächen im Norden und Westen an. Der ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost Erweiterung 2“ führt die zukünftige gewerbliche Entwicklung dann nach Südosten weiter. Die Trennung der beiden Teilgebiete in zwei Bebauungspläne erfolgte vor dem Hintergrund, dass für das Gebiet der Erweiterung 1 bereits ein konkreter Bedarf eines ansässigen Gewerbebetriebes vorliegt, der in direktem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Betrieb gedeckt werden muss. Durch die Trennung sollen eventuelle Verzögerungen im Verfahrensablauf vermieden und dem Betrieb die erforderlichen Flächen schnellstmöglich zur Verfügung gestellt werden. Dennoch sind beide Gebiete als Einheit zu betrachten.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Neubaupläne in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim liegt künftig östlich des Ortsteils Dannstadt zwischen dem Gebiet „Auf der Unteren Weide“ und der Landesstraße 454 im Süden des Ortsteils.

Um für die Erschließung und Bebauung des Gebietes die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

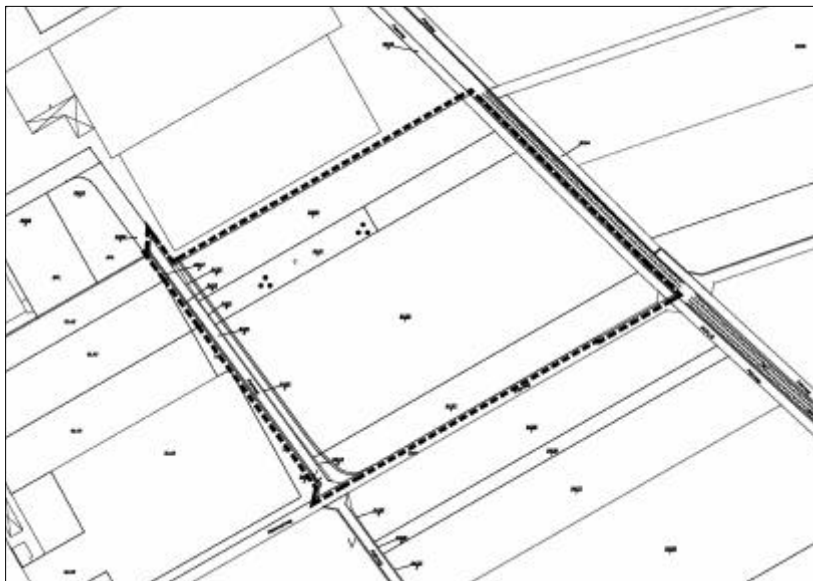
2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	02.02.1994
Änderungsbeschluss am	03.04.2001
Erweiterungsbeschluss externe Ausgleichsfläche am	03.12.2002
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	03.03.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	17.11.2003 – 01.12.2003
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	28.10.2003
Offenlagebeschluss am	21.03.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	21.04.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	26.04.2006
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	02.05.2006 – 02.06.2006
Satzungsbeschluss am	28.06.2006

3. Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet schließt unmittelbar südöstlich an das in den letzten Jahren erschlossene Gewerbegebiet „Auf der Unteren Weide“ an. Es wird begrenzt:

- Im Südwesten von der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flst.-Nr. 5417/1, 5416/1, 5414/1.
- Im Nordwesten von der südöstlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 5428/2
- Im Nordosten durch den Scheidegraben (Flst.-Nr. 5441)
- Im Südosten durch den Viehbachweg Flst.-Nr. 5411.



Das Gebiet ist rd. 2 ha groß, wovon rd. 1,6 ha als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche

Die externen Ausgleichsflächen werden auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 760/4 (Geländestreifen mit rd. 26 m Breite entlang des Wiesengrabens, Gesamtfläche 1,5 ha) auf Gemarkung Schauernheim bereitgestellt. Der Teilbereich der Ausgleichsfläche wird als zweiter Geltungsbereich in die Planung einbezogen.

Er wird wie folgt begrenzt:

Im Westen von einer Parallelen 29 m östlich der östlichen Grenze des Wiesengrabens;

Im Norden von der südlichen Grenze des Grenzweges zur Gemarkung Fußgönheim;

Im Osten von der westlichen Grenze des Wiesengrabens;

Im Süden von der nördlichen Grenze des Grundstückes Flst.-Nr. 760/2 und der Verbindungslinie durch den Wiesengraben.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

Im heute nicht mehr gültigen Regionalen Raumordnungsplan von 1989 lag der Bereich des Gewerbegebietes Ost Erweiterung 1 noch in einem Regionalen Grünzug. Darüber hinaus liegt der Bereich in einem Retentionsraum. Die Eingriffe in den Retentionsraum, die sich durch die Bebauung ergeben würden, können jedoch durch grünordnerische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden.

Die früheren regionalplanerischen Bedenken konnten zwischenzeitlich in mehreren Einzeluntersuchungen ausgeräumt werden. Den beantragten Abweichungen von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes wurde von der obersten Landesplanungsbehörde in einem Abweichungsverfahren zugestimmt. In der Neufassung des Regionalen Raumordnungsplanes, der 2004 genehmigt wurde, sind die raumordnerischen Restriktionen für das Gebiet gegenüber der alten Fassung zurückgenommen und der Bereich bereits als geplante Gewerbefläche dargestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass raumordnerische Ziele der Gebietsentwicklung nicht entgegenstehen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als „geplante gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Darstellungen der Gewerbe und Freiflächen im Flächennutzungsplan II sind für den Planbereich des Bebauungsplanes übernommen und werden im Bebauungsplan weiter de-

tailliert. Damit ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die externen Ausgleichsflächen sind im Flächennutzungsplan als Kompensationssuchräume dargestellt. Die Maßnahmenfläche ist damit auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Konzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst rd. 2 ha. Davon sind rd. 1,6 ha als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird für die Entwicklung eines bestehenden Betriebes benötigt. Zwischen Gewerbegebiet und Scheidegraben wird eine Grünfläche festgesetzt, die eine Pufferfunktion übernimmt und als Retentionsraum dient.

5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Westen des Gebietes über eine Verlängerung der Straße „Im Bocke“, die an die Riedstraße angebunden ist. Im Anschluss an diese Erschließung ist eine rd. 1800 m lange Fahrstraße, die im Norden an die Erschließung des Gewerbegebietes Ost Erweiterung 1 und am südlichen Ortseingang über einen Verkehrskreisel an die Landesstraße 454 anbinden soll, geplant. Diese durchgehende Fahrverbindung zwischen der Landesstraße 530 im Norden und der L 454 im Süden ist Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost Erweiterung 2“ und soll den landwirtschaftlichen Verkehr zum Pfalzmarkt an der östlichen Gemarkungsgrenze Dannstadt/Mutterstadt auf Mutterstadter Gemarkung sowie den gesamten Schwerverkehr aus Richtung Schifferstadt auf die Autobahn A 61 am Mutterstadter Kreuz zur (geplanten) Auffahrt aufnehmen und damit die Ortsdurchfahrt entlasten.

Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße für das Gebiet Erweiterung 1 wird daher in Abstimmung auf die zu erwartende Verkehrsmenge unter Zugrundelegung des Begegnungsfalls Lkw/Lkw mit 6,5 m vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraße werden nicht vorgesehen. Das Parken soll jeweils auf den einzelnen Betriebsgrundstücken erfolgen.

5.3 Ver-/Entsorgung

Die Versorgung der Betriebe mit Wasser und Elektrizität ist über die zu verlängernden örtlichen Versorgungsleitungen vorgesehen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem für Schmutz- und Oberflächenwasser entwässert. Das Schmutzwasser wird über einen Kanal im Verlauf der Haupteerschließungsstraße jeweils von Norden und Süden her im Bereich Angelstraße zusammengeführt und soll nach Westen unter dem Riedgraben hindurch an das bestehende Mischwassernetz angeschlossen werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen wird straßenbegleitenden Rinnen und Gräben in die öffentlichen Grünflächen geleitet und dort in Mulden versickert.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz auf den Grundstücken verwertet oder zur Versickerung gebracht werden. In einem Baugrundgutachten (Baugrundinstitut ICP GmbH, Juli 2004) wurde festgestellt, dass die vorhandenen Deckschichten mit einer Mächtigkeit von im Mittel 1 m eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassen. Eine Muldenversickerung wäre bei Austausch der bindigen Deckschichten gegen grobkörnige durchlässige Bodenarten zur Steigerung der Versickerungsleistung zwar theoretisch möglich, aber angesichts der großen anzuschließenden Fläche nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sieht das Entwässerungskonzept eine Ableitung des Oberflächenwassers in öffentliche Grünflächen mit Versickerungsmulden vor, die jeweils unmittelbar an die Gewerbefläche anschließt. In dieser Grünfläche soll durch Abgrabung ein ausreichend großes Retentionsvolumen bereitgestellt werden, um den Niederschlagsabfluss und gleichzeitig das Ausgleichsvolumen für den Verlust des Retentionsraums sicherzustellen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachterliche Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Gewerbegebiet Ost Erweiterung 1 und 2 in Dannstadt-Schauernheim, Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz). Hierbei wurden die Lärmimmissionen die durch den Neubau der Ortsrandstraße verursacht werden, die im Plangebiet zu erwartenden Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Sportgeräusche sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbegeräusche ermittelt und bewertet.

6.1 Lärmimmissionsberechnung und Beurteilung

Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe (Aussiedlerhöfe) oder sonstige Betriebe (Fa. Vielhauer, Winkelmann Jungpflanzen, Gemüseanbau Hader. Die nächstgelegenen Wohngebiete haben zu den geplanten Gewerbegebietsflächen Abstände von ca. 250 m.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnung und deren Beurteilung stellen sich gemäß Gutachten für die unterschiedlichen Lärmquellen wie folgt dar:

6.1.1 Verkehrsgeräusche durch Neubau der Ortsrandstraße

Für den Neubau der Ortsrandstraße gilt die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), wobei hier ausschließlich die Geräusche der geplanten Straße relevant sind.

An den bestehenden Gebäuden sind weder innerhalb, noch außerhalb des Ausbaubereiches Grenzwertüberschreitungen gegeben. Ein Anspruch auf schallmindernde Maßnahmen besteht daher nicht.

Innerhalb des Plangebietes wird der in einem Gewerbegebiet geltende Tagesimmissionsrichtwert von 69 dB(A) nur in den direkten Nahbereichen (ca. 15 m Abstand zur Fahrbahnachse) zur geplanten Ortsrandstraße überschritten. Der Nachtimmissionsgrenzwert eines Gewerbegebietes von 59 dB(A) wird nur in den nördlichen Plangebietsbereichen bis zu einem Abstand von ca. 10 m zur Fahrbahnachse überschritten.

Da sich innerhalb des Plangebietes noch keine Gebäude befinden, sind für diese Bereiche keine Anspruchsvoraussetzungen nach der „Verkehrslärmschutzverordnung“ gegeben. Maßnahmen sind daher aufgrund der Verkehrsgeräusche durch den Neubau der Ortsrandstraße nicht zu ergreifen.

6.1.2 Verkehrsgeräuschesituation innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen, wobei hier alle auf das Plangebiet einwirkenden Straßen zu berücksichtigen sind. Berücksichtigt wurden daher alle für das Plangebiet relevanten vorhandenen Straßen (A 61, A 65, geplante Ortsrandstraße, Angelstraße, Viehbachweg...).

Der gemäß der DIN 18005 geltende Tagesorientierungswert eines Gewerbegebietes von 65 dB(A) wird im Plangebiet im Abstand von ca. 30 m überschritten und in den dann jeweils anschließenden Flächen eingehalten.

In der Nacht wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) im Plangebiet im Abstand von ca. 30 m überschritten und in den dann jeweils anschließenden Flächen eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind in den entsprechenden Bereichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6.1.3 Im Plangebiet zu erwartende Sportgeräuschemissionen

Selbst bei voll ausgelastetem Betrieb der Sporteinrichtungen können auf allen geplanten Gewerbegebietsflächen die geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) eingehalten werden.

Im Bezug auf die zu erwartenden Sportgeräuschemissionen sind somit keine Maßnahmen erforderlich.

6.1.4 Im Plangebiet zu erwartende Gewerbegeräuschimmissionen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden Geräusche der vorhandenen Betriebe sind innerhalb des Plangebietes am Tag keine Überschreitungen der Orientierungswerte von 65 dB(A) zu erwarten.

Der in einem Gewerbegebiet geltende Nachtorientierungswert von 50 dB(A) wird im Bereich der Gewerbeflächen des Plangebietes ebenfalls nicht überschritten.

Im Bezug auf im Plangebiet zu erwartende Gewerbegeräusche sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

6.1.5 Vom Plangebiet ausgehende Gewerbegeräuschimmissionen

Die zu erwartenden Gewerbegeräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern wurden punktuell berechnet. Hierzu wurden im Gutachten 7 Immissionspunkte gewählt. Als Ausgangslage wird davon ausgegangen, dass an den betroffenen Wohngebäuden die jeweiligen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte durch die derzeit schon bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld ausgeschöpft sind. Damit die Geräusche aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel führt, sollen diese den jeweils geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert um 10 dB(A) unterschreiten.

Nach der Berechnung des Gutachtens werden zur Tageszeit an allen nahegelegenen Wohngebäuden die jeweils geltenden Tagesorientierungswerte zwar unterschritten. Die Unterschreitungen betragen jedoch nicht überall 10 dB(A). Dadurch kann es in den Bereichen in denen die Unterschreitung unter 10 dB(A) liegt durch die Summe der vorhandenen Gewerbegeräusche (Vorbelastung) und der neu hinzukommenden Gewerbegeräusche zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel kommen.

Zur Nachtzeit wird der jeweils geltende Orientierungswert außer an einem Immissionspunkt an allen Immissionspunkten überschritten, wobei die Überschreitungen teilweise bis zu 6 dB(A) betragen.

Im Bezug auf die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbegeräusche sind daher Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

6.2 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

6.2.1 Schutz vor Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebietes

In der gutacherlichen Stellungnahme zum Immissionsschutz wurde festgestellt, dass im Nahbereich der geplanten Ortsrandstraße Orientierungswertüberschreitungen sowohl zur Tages-, als auch zur Nachtzeit zu erwarten sind (s. Kap. 6.1.2). Da die geplanten Gewerbeflächen jeweils von der geplanten Ortsrandstraße aus erschlossen werden, ist die Errichtung eines wirkungsvollen aktiven Lärmschutzes durch die notwendigen Lücken für Ein- und Ausfahrten nicht möglich. Zudem würde der Aufwand für aktive Schallschutzmaßnahmen in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

Im Gutachten wird die Einhaltung von Schutzabständen von 20 bis 35 m für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter empfohlen. Dies würde jedoch die Bebauung auf den Gewerbegrundstücken stark einschränken. Die Innenräume können auch durch entsprechende Baukonstruktionen ausreichend geschützt werden. Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich entsprechend den Kriterien der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Die direkt an der Ortsrandstraße gelegenen Bereiche sind gem. Gutachten dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Die daran angrenzenden Flächen werden dem Lärmpegelbereich III bis IV zugeordnet.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und bis V festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind zum Schutz vor Immissionen durch Verkehrslärm die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend den in der Planzeichnung vermerkten Lärmpegelbereichen (V bis III, jeweils schwarze Umgrenzung gem. Legende) gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden. Für Schlafräume ist bei schalldämmenden Fenstern zusätzlich eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen.

Darüber hinaus wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan empfohlen, Fenster von Schlafräumen von der geplanten Ortsrandstraße abgewandt anzuordnen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird ein ausreichender Schutz der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vor Verkehrsgeräuschen sichergestellt.

6.2.2 Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbegeräuschen

Die geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte können an den angrenzenden Immissionspunkten nicht im erforderlichen Maß (s. Kap. 6.1.5) unterschritten. Daher kann es durch die Summe der bestehenden und neu hinzukommenden Gewerbelärmimmissionen zu einer Erhöhung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte kommen. Im Gutachten wird die Gebietsgliederung auf Grundlage eines maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) empfohlen. Da die erforderliche Unterschreitung der geltenden Orientierungs- bzw. Immissionswerte um 10 dB(A) am Tag nur an wenigen Stellen nicht erreicht werden kann, sind tagsüber in der Regel keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen mit der Festlegung des IFSP verbunden. In der Nacht sind jedoch nur eingeschränkte Betriebstätigkeiten möglich, da sonst die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels wurde unter der Prämisse erstellt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung der jeweils geltende Immissions- bzw. Orientierungswert um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Damit wird sichergestellt, dass auch in Überlagerung mit bereits vorhandenen Betriebsgeräuschen keine Richtwertüberschreitungen auftreten.

Die zulässigen Geräuschimmissionen eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergeben sich aus der für diese Fläche festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) und der jeweiligen Grundstücksgröße. Bei der Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten nach den Ausbreitungskriterien der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ ist eine Quelhöhe von 2 m über jeweiligem Grundstücksniveau zu berücksichtigen. Die Aufpunkthöhe der Immissionsorte ist mit 5,6 m über jeweiligem Geländeniveau (Bezug: 1. OG) zu wählen. Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose ebenfalls nach der DIN ISO 9613-2 ermittelt, ob durch die konkret geplanten Geräusche des Betriebes die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Kontingente eingehalten werden. Werden die Kontingente eingehalten ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig. Wird eine Überschreitung der Kontingente ermittelt, können durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend getroffen werden, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. So können z.B. durch die Auswahl der Gebäudeteile anhand schalltechnischer Erfordernisse, die Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung oder die Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate o.ä. die Einhaltung der Kontingente erreicht werden, so dass der Betrieb dann aus schalltechnischer Sicht zugelassen werden kann.

Zwar muss durch die Festsetzung des IFSP jeder Betrieb bei der Genehmigung eine Lärmprognose erbringen auf deren Grundlage beurteilt werden kann, ob der Betrieb sein Lärmkontingent einhält. Durch die Festsetzung des IFSP wird aber sichergestellt, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auch bei einer Überlagerung von Geräuschen mehrerer Betriebe sowohl von bereits vorhandenen als auch von geplanten Betrieben ausreichend geschützt sind. Durch die Festsetzung des IFSP ist klar definiert, wie viel Lärm ein Betrieb erzeugen darf. Durch den Bezug des Lärmkontingents auf die Grundstücksfläche wird auch sichergestellt, dass nicht ein Betrieb sämtliche Lärmkontingente ausschöpft und der nachfolgende Betrieb dadurch in seinen Tätigkeiten beschränkt wird. Für die Betriebe besteht somit auch Planungssicherheit.

7. Wasserwirtschaftliche Situation

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Ost Erweiterung 2 behandelt und untersucht. Nach einer Untersuchung von ipr Neustadt vom Oktober 2005 beträgt die Geländehöhe im Plangebiet zwischen 95,80 m+NN und 96,60 m+NN. Das durchschnittliche Überschwemmungsniveau bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HW_{100}) liegt bei einer Höhe von +96,30 m+NN, das sind stellenweise mehr als 50 cm über Gelände. Durch die geplante Bebauung mit vollständiger Auffüllung der Baugrundstücke und Straßenverkehrsfläche geht bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis Retentionsvolumen verloren. Wird zusätzlich ein 20-jährliches Regenereignis eingerechnet, so erhöht sich das auszugleichende Volumen.

Der notwendige wasserwirtschaftliche Ausgleich soll weitestgehend innerhalb des Gebietes, entlang der vorhandenen Gräben, Scheidegraben und Riedgraben, erfolgen. Dafür müssen

entlang der Bäche unterschiedlich breite Geländestreifen um durchschnittlich 1,0 m auf eine Höhe von nicht unter + 95,50 m ü. NN tiefer gelegt werden, um das wegfallende Überflutungsvolumen aufnehmen zu können.

Im Plangebiet und im angrenzenden Gebiet „Dannstadt-Ost Erweiterung 2“ sind ausreichend große Flächen festgesetzt, um den wegfallenden Retentionsraum auszugleichen.

Die abschließende Berechnung der Ausgleichsflächen hinsichtlich Volumen, Breite, Tiefe und Gestaltung soll in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren erfolgen.

8. Begründung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert und eingeschränkt, um die Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu minimieren. Maßgebend für die Beurteilung sind die Wohnbauflächen in der Ortslage im Abstand von 200 – 300 m westlich des Plangebietes sowie die Wohnnutzungen der Aussiedlerhöfe bzw. Betriebe. Dabei werden diese Nutzungen hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit als Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet (Aussiedlerhöfe/Betriebe) eingestuft.

Die Zulässigkeit der Betriebe orientiert sich zunächst nach dem Abstandserlass Rheinland-Pfalz von 1992. Voraussetzung für die Zulässigkeit der jeweiligen Anlagen ist jedoch, dass sie den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, s. Kap. 6.2.2) nicht überschreiten.

Grund für die Anwendung des Abstandserlasses in Kombination mit dem festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ist, dass im Abstandserlass nicht nur Lärmimmissionen berücksichtigt werden. Die Zuordnung der verschiedenen Betriebsarten in unterschiedliche Abstandsklassen erfolgt im Abstandserlass auch zum Schutz vor weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen, wie Gerüche oder Stäube o.ä.. Um die benachbarten Nutzungen auch vor diesen Immissionsarten ausreichend zu schützen, werden die Nutzungen im Gebiet auf Grundlage des Abstandserlasses wie folgt eingeschränkt:

Die Entfernungen der gewerblichen Bauflächen zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen beträgt weniger als 500 m. Nicht zugelassen werden daher im Gebiet Betriebsarten der Abstandsklasse I (1.500 m Abstand zu reinen Wohngebieten) bis IV (500 m Abstand zu reinen Wohngebieten) des Abstandserlass Rheinland-Pfalz.

Auch aus den nachfolgenden Abstandsklassen V bis VII (300 bis 100 m Entfernung zu reinen Wohngebieten) werden z. T. einzelne Betriebsarten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Betriebsarten nach Abstandserlass bezieht sich im Wesentlichen auf Betriebsarten, bei denen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind oder die eine Gefahr bspw. für das Grundwasser darstellen können. So sind nur Betriebe aus der Abstandsklasse V zulässig, die mit Sternchen (*) gekennzeichnet sind. Der in der Liste angegebene Abstand wurde im Abstandserlass bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten ausschließlich oder überwie-

gend aus Gründen des Lärmschutzes vorgenommen. Durch den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen, auf 1 m² Baugrundstücksfläche flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) ist ein ausreichender Schutz vor Lärmimmissionen sichergestellt ist. Eine besondere Einschränkung der mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten ist daher nicht erforderlich. Alle anderen Betriebsarten aus dieser Abstandsklasse ohne Sternchen sind ausgeschlossen, weil diese mit Gerüchen oder Gefahren verbunden sein können, z.B. Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien, Anlagen in denen mit Pflanzenschutzmitteln gearbeitet wird, Anlagen zur Herstellung von Lacken etc., Anlagen die Tierprodukte verwerten usw..

Von der Abstandsklasse VI sind ebenfalls nur die mit (*) gekennzeichneten Nutzungen zulässig. Alle anderen Nutzungen, die mit Gerüchen o.ä. in Verbindung stehen können, sind ausgeschlossen.

Aus der Abstandsklasse VII sind alle Betriebsarten mit Ausnahme von Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen, zulässig. Im Abstandserlass sind in dieser Abstandsklasse keine Betriebsarten mit (*), also Betriebsarten, die überwiegend aus Lärmschutzgründen in die Abstandsklasse aufgenommen wurden, aufgeführt. Die in der Abstandsklasse VII aufgeführten Betriebsarten können also auch mit Immissionen wie Stäuben oder Gerüchen verbunden sein, die jedoch aufgrund der Entfernung von 100 bis 200 m zu angrenzenden störungsempfindlichen Nutzungen eher gering sein werden. Das Gewerbegebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zu den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Betriebe, die Asbest Be- oder Verarbeiten sollen jedoch ausgeschlossen werden, da der Umgang mit Asbest zu einer Gefährdung der Bevölkerung führen könnte.

Grundsätzlich ist durch die Festsetzung des IFSP (s. Kap. 6.2.2) sichergestellt, dass ein ausreichender Schutz vor Lärmimmissionen an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet werden kann.

Ausnahmsweise können jeweils Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse des Betriebsartenverzeichnisses oder Anlagen der Abstandsklassen I-VII, die nicht ausdrücklich als zulässig festgesetzt wurden, zugelassen werden, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen der geplanten Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. So kann unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z.B. Emissionskataster) durch ein Einzelgutachten – unbeschadet des späteren immissionsschutz- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – geprüft werden, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Anwohner der benachbarten Wohngebiete bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden. Damit können Betriebe, die besondere Vorkehrungen treffen und nicht grundsätzlich im Gebiet ausgeschlossen wurden, nach Einzelfallprüfung ggf. im Gebiet zugelassen werden.

Sonstige nicht zulässige Nutzungen

Neben der Gliederung und Einschränkung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet auf Grundlage des Abstandserlasses und des festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) (s.o.) werden weitere Betriebsarten und Nutzungen ausgeschlossen:

Tankanlagen und Druckreinigungsbetriebe werden ausgeschlossen, da hierdurch Gefährdungen des Grundwassers, der Oberflächengewässer und Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft nicht vollständig auszuschließen sind. Aufgrund der Lage in der Niederung soll damit dem Gewässerschutz in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Des Weiteren werden Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel, Schweinen und Großvieh, Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen und Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Anlagen weisen erfahrungsgemäß ein großes Konfliktpotential auf und sind in der Regel mit starken Geruchsbelästigungen verbunden. Konfliktsituationen, nicht nur mit den nächstliegenden Wohnnutzungen, sondern auch mit anderen Gewerbebetrieben im Gebiet sollen durch den Ausschluss verhindert werden.

Aus gestalterischen Gründen und um starke Staubentwicklungen im Gebiet und eine verstärkte Straßenverschmutzung zu verhindern, werden außerdem grundsätzlich Deponien für Haus- und Sondermüll, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien, Schrottplätze und Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen (Läden für Nahrungs- und Genussmittel) und des periodischen Bedarfs (z.B. Kleidung) mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind ausgeschlossen. Durch den Ausschluss größerer Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Sortiment kann die Versorgungsfunktion der vorhandenen Einrichtungen bspw. im Ortszentrum gesichert werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, z.B. Diskotheken, erfolgt, um Störungen und Belästigungen, insbesondere durch Lärm und starken Verkehr, von der in der Nähe liegenden Wohnbebauung fernzuhalten und die Qualität des Gewerbegebietes durch die Ansiedlung hochwertiger Betriebe zu fördern und nicht durch störende Vergnügungsstätten zu beeinträchtigen.

Einschränkung der Wohnungen im Gebiet

Die Zahl der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 wie folgt beschränkt:

Je Grundstück bis 2.000 m² Größe kann max. 1 Wohngebäude mit max. 1 Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grundstücken über 2.000 m² kann max. 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch diese Beschränkung soll es zwar grundsätzlich den betriebswichtigen Personen und Eigentümern möglich sein, auf dem Gewerbegrundstück zu wohnen, gleichzeitig soll jedoch die Bewohnerzahl im Gebiet möglichst klein gehalten und damit eventuell störende Einwirkungen auf einen nur kleinen Personenkreis beschränkt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,7 d.h. unterhalb der in § 17 BauNVO angegebenen zulässigen Obergrenze festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen überschritten werden, so dass die Funktionalität der Grundstücke für die Betriebe durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 nicht eingeschränkt wird.

Die Wandhöhe der Gebäude (Traufhöhe) wird auf 8,50 m, die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf maximal 11,0 m, jeweils gemessen ab OK Fahrbahn der Erschließungsstraße, festgelegt. Sonstige bauliche Anlagen und technische Aufbauten, wie z.B. Silos, Schornsteine o.ä., sind bis zu einer Höhe von max. 15 m zulässig. Die Höhenbeschränkung wird aus der Lage des Gebietes am östlichen Rand der Gemeinde abgeleitet. Da das Gebiet von der benachbart verlaufenden Autobahn A 61 voll eingesehen werden kann, sollen die Gebäude in Verbindung mit einer randlichen Eingrünung einen neuen, gestalterisch guten ausgebildeten Ortsrand ergeben.

8.3 Zufahrten

Die Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken darf je angefangene 50 m Grundstücksbreite max. 8,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Die Einschränkung der Zufahrten erfolgt, um die Funktion der "Sammelstraße zur Entlastung der Ortsdurchfahrt" nicht durch zu viele Grundstücksein- und -ausfahrten zu behindern. Auch Stellplätze, die direkt von der Straße aus anzufahren sind und bei den Ein- und Ausparkvorgängen den Verkehr behindern könnten, werden so auf ein Minimum reduziert.

8.4 Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten die Gliederung und Einschränkung der Gewerbebetriebe auf Grundlage des Abstandserlasses und des festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) (s. 8.1 und 6.2.2) sowie weitere passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Umfassungsbauteile, s. 6.2.1).

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen für Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen getroffen.

Zum Ausgleich des Verlustes an Retentionsvolumen und von belebter Bodenschicht wird im Osten eine Fläche für die ergänzende Anlage von Retentionsvolumen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche wird aus der intensiven Sonderkulturnutzung herausgenommen und als linearer Muldenbiotop entwickelt. Auf dieser Fläche kann Oberflächenwasser aus Niederschlag und Abfluss aufgenommen und verzögert abgeleitet werden. Die Maßnahme ist im Zusammenhang mit dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Ost Erweiterung 2“ zu sehen, in dem die Anlage von Retentionsraum entlang des Scheidegrabens weitergeführt wird. Die zum Ausgleich der Wasserführung in beiden Baugebieten erforderliche Neuanlage der Retentionsflächen/ -mulden entspricht, in Anlehnung und Ausrichtung des vorhandenen Grabensystems, einem linearen Biotopverbundsystem.

Auf der Grundstücksfläche Nr. 760/4 in der Gemarkung Schauernheim sind auf einer Teilfläche von 1,5 ha der Ackerfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abwechslungsreiche Ufermodellierung des Wiesengrabens. Geländeabtrag und seitliche Lagerung vor Ort. Punktuelle Erlenpflanzung.
- Herstellung eines mind. 26,3 m breiten Wiesen- und Hochstaudensaums; innerhalb des Streifens ist ein 3,50 m breiter, unbefestigter Wirtschaftsweg vorzusehen. Mahd des Wirtschaftsweges 1-2x/ Jahr; Mahd der Wiesen- und Hochstaudenflur mind. 1x/ Jahr mit Abtransport des Mähgutes. Entwicklungsziel ist eine wechselfeuchte Wiesengesellschaft mit typischer Charakterart wie Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

Zusammen mit der externen Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Dannstadt-Ost, Erweiterung 2 ist als Entwicklungsziel ein abwechslungsreicher Grabenabschnitt mit tangierendem Stauden- und Wiesensaum geplant. Angrenzend ist eine waldartige Gehölzstruktur mit niederungstypischen Baum- und Straucharten geplant. Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele orientieren sich in spezieller Weise an zwei regionentypische, aber seltene Fisch- und Schmetterlingsarten:

- Schlammpeitzger
Lebensraum und Lebensweise
Im Gewässersystem des Floßbaches aktuell nachgewiesen (mdl. Kreisverwaltung Rhein-Pfalz 1/ 2006). Charakterart kleiner, flacher, eutropher Gewässer. Gräbt sich ggfs. (Winter/ Dürre) in Sediment ein; Sauerstoffmangel kann durch sog. Darmatmung kompensiert werden.
Gefährdung
RL „stark gefährdet“, in RL. Rh-Pf (1998) „vom Aussterben bedroht“. Gefährdung insbesondere infolge maschineller Räumung der Gewässersohle.
Schutz
Erhaltung und Entwicklung von Auen- und Kleinstgewässern. Vermeidung intensiver und

umfassender Räumung der Grabensohle; lediglich eingeschränkte und abschnittsweise Gewässerpflege.

- **Wiesenknopf-Ameisenbläuling**

Lebensraum und Lebensweise

Charakterart der Stromtalwiesen mit sehr enger Bindung an *sanguisorba officinalis* (Gr. Wiesenknopf). Entwicklungssymbiose im Raupenstadium mit Wirtstier, hier vorrangig Rotgelbe Knotenameise.

Lebensraum auf feuchten bis wechselfeuchten Wiesen und an Grabenrändern; Nässe wird gemieden, da kein geeigneter Lebensraum für Wirtsameise. Obligatorisch aber Wiesengesellschaft mit Großem Wiesenknopf sowie Kolonien der Wirtsameise.

Gefährdung

Wegen der Spezialisierung "stark gefährdet" (RL Rh-Pf) sowie Art von Anh. II und IV der FFH-RL. Insbesondere Verlust der Ameisenstandorte durch Mahd und Verdichtungen infolge schweren Geräts, aber auch Brache und Überweidung können *Sanguisorba*-Bestände als Futterpflanze erheblich beeinträchtigen.

Schutz

Entwicklung von Wiesenbiotopen mit hohem Anteil an Gr. Wiesenknopf (*sanguisorba* off.). Regelmäßige Mahd zur Vermeidung der Verbuschung unter Einsatz leichter Geräte und Maschinen. Mahdzeitpunkte außerhalb der Eiablagetermine zw. Juni und Anfang September. Vernetzung der Wiesenbiotope in der Region.

8.6 Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Aufschüttungen oder Abgrabungen auf privaten Grundstücken notwendig. Durch Festsetzung wird gesichert, dass diese auf den privaten Grundstücken zu dulden sind. Da der genaue Umfang der benötigten Flächen erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden kann, wird ein 3 m breiter Grundstücksstreifen ab Straßenbegrenzungslinie für mögliche Eingriffe in die Privatgrundstücke gesichert. Die Böschungflächen bleiben für die privaten Grundstückseigentümer ansonsten uneingeschränkt nutzbar.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

8.7.1. Einfriedungen

Die Beschränkung von Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 2,00 m über OK Gehweg soll eine übermäßig starke optische Kammerung/Gliederung des Gebietes verhindern und in Verbindung mit der vorgeschriebenen Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen zu einer gestalterisch aufgelockerten Besiedelung führen. Dem gleichen Ziel dient die Vorschrift, dass straßenseitig Einfriedungen nur max. 20 % ihrer Fläche geschlossen werden dürfen und allseitig nur Einfriedungen aus Holz, Stein oder Metall (z.B. Draht) oder aus Grünpflanzen (z.B. als Hecken) zulässig sind. Straßenseitig sind dagegen Einfriedungen als Mauern

unzulässig, um den Straßenraum optisch zu erweitern. Damit soll der angestrebte Gewerkepark-Charakter ermöglicht werden.

8.7.2. Werbeanlagen

Beliebig auf den Grundstücken angeordnete Werbeanlagen können zu einer Verunstaltung eines Gebietes führen. Daher gilt als Planungsziel, dass Werbeanlagen jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größenordnung von bis zu 5 % der dortigen Fassadenfläche und bis zu einer Größe von max. 4 m² im Eingangs- bzw. Zugangsbereich errichtet werden dürfen.

Zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen auf der Autobahn dürfen Werbeanlagen auch nicht mit laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht ausgestattet werden.

8.7.3. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten dienen dazu, dass die Gewerbegrundstücke von der Zufahrtsstraße aus ansprechend gestaltet werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen in der Vorgartenzone ermöglicht die Bereitstellung von Kundenparkplätzen auf dem Grundstück, wobei diese Stellplätze jedoch nicht direkt von der Straße aus anfahrbar sein sollen, um den Verkehrsfluss nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung zur Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke stellt eine Minderung der Beeinträchtigung dar und eine Mindestbegrünung auf den Grundstücken sicher.

Private Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Dadurch kann das Aufheizen der Stellplatzflächen durch Sonneneinstrahlung gemindert und das Kleinklima günstig beeinflusst werden. Zudem wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf die städtebauliche Gestaltung aus.

Die Festsetzungen zu Gestaltung und die Wahl des Aufstellungsortes der Müllcontainer/Mülltonnen haben gestalterische und hygienische Gründe.

9. Grünordnung (Zusammenfassung des Landespflegerischen Begleitplans des Büros Ehrenberg, Kaiserslautern, vom Oktober 2003)

9.1 Natürliche Grundlagen

Der Standort ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, wobei die Feldberegnung einen intensiven Gemüseanbau erlaubt.

Es handelt sich um subrezente Augleyböden mit sandig-lehmiger Bodenart. Der Grundwasserflurabstand liegt im Mittel bei ca. 95,05 m+NN, das ist etwa 60 cm unter Flur; im Hochwasserfall bis an die Oberfläche ansteigend. Der parallel verlaufende Scheidegraben dient als Hauptvorfluter im Grabensystem der Niederterrasse. Es herrscht wintermildes/ sommerwarmes Klima mit geringen Niederschlägen vor. Mit Ausnahme einer kleinen Grabelandparzelle überwiegt intensiver Gemüseanbau; entlang des Grabens befinden sich Gehölzgruppen mit einzelnen markanten Pappel Exemplaren. Im Zuge des Grabens sind Libellenvorkommen (Gebänderte Prachtlibelle) zu beobachten.

Wechselwirkungen

Die naturräumliche Lage des Untersuchungsraumes am diluvialen Terrassenfuß bedingt grundsätzlich verschiedene Grundwasserniveaus. Dieser hydrologische Sachverhalt spiegelt sich in der Verteilung und Ausprägung der Gleybodentypen wieder.

Die hohen Grundwasserstände bis in den Oberboden führen im HHW-Fall zu weit verbreiteten Überschwemmungen. Insofern ist das lineare Gewässernetz mit seinen Randzonen ein regional bedeutsames Retentionssystem zum Schutz der Unterlieger.

Die sandig-lehmige Bodenart ist eigentlich von einer relativ guten Versickerungsfähigkeit gekennzeichnet. Parallele Hochwasserereignisse im Grund- und Oberflächenwassersystem aber überlagern sich und verursachen eine stark verzögerte Versickerung bzw. Abfluss. Rückstau im Gelände bis zu rd. 96,3 m+NN.

Es handelt sich um Kaltluft-/ Frischlufttransportfunktionen zwischen Ackerflur und Siedlungskörper. Insofern gelten die vorh. und geplanten Bauflächen als Frischluftzielgebiete und Wirkungsraum.

Eigene Erhebungen (2000) haben einige wenige Biotoptypen und Arten feststellen lassen, die - trotz landwirtschaftlicher Intensivnutzung - auf große ökologische Entwicklungspotentiale schließen lassen. Hierbei sind die linearen Gewässer hervorzuheben, die als regional bedeutsame Vernetzungselemente Wechselwirkungen über die engeren Grenzen hinaus erlauben.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird der Raum durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Darüber hinaus bestimmen die Architekturen der vorhandenen Gewerbenutzung den engeren Untersuchungsraum.

9.2 Landespflegerische Bewertung

Die intensive Nutzung erlaubt keine hochwertigen und empfindlichen Biotoptypen. Die Beobachtungen entlang des Scheidegrabens zeigen jedoch, dass durchaus gute Ansätze für ein vernetztes Biotopsystem im Zuge des regionalen Gewässernetzes gegeben ist.

Der Boden ist als tiefgründiger, durchlässiger Sandboden zu kennzeichnen, dessen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherungen vergleichsweise gering ist. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist jedoch eine diesbezügliche Bewertung nur eingeschränkt möglich, da oberflächennahes Grundwasser das qualitative Beeinträchtigungsrisiko bestimmt.

Das engere Planungsgebiet gehört naturräumlich zum Hochwasser beeinflussten Terrassenfuß, an dem sich der Wasserspiegel (im 100-jährigen Ereignis) bis zu rd. 96,3 m+NN ausbreitet. Da die linearen Retentionskapazitäten der Gräben diesem Hochwasseranfall nicht genügen, dienen die Flächen als weiträumige Überschwemmungsflächen.

Die klimatisch-lufthygienische Situation ist bei gegebener Wetterlage von einer stagnierenden Kaltluftmasse in der Region gekennzeichnet. Die örtliche Situation wird eher dominiert von einem kleinräumigen Luftmassenaustausch zwischen bebauten Flächen und Gebäuden und der freien Landschaft.

Die Gehölz- und Baumkulisse entlang der Gräben zeichnen das landschaftliche Grundgerüst nach, das das Landschaftsbild der ackerbaulich genutzten Niederterrasse in weiten Bereich prägt. Auch wenn die Nutzungsvielfalt fehlt und die Ränder und Säume in die Intensivnutzung einbezogen sind, ist es noch ablesbar. Der engere Untersuchungsraum entspricht in Ansätzen dem Leitbild der kulturlandschaftlichen Eigenart.

9.3 Landespflegerische Entwicklungsziele

Im folgenden werden Entwicklungsziele für den Untersuchungsraum formuliert, die sich auf den derzeitigen Zustand ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung beziehen:

- Pufferzonen mit Wiesen, Krautsäumen und Gehölzgürteln entlang des Scheidegrabens,
- Gewässeraufweitungen und Retentionspolder,
- Baumkulisse entlang des Graben erhalten und ergänzen,
- in der Feldflur/ Wege Einzelbäume/ Baumgruppen,
- Neugestaltung Ortsrand; Integration Bebauungsplangrenzen in ein Gestaltungskonzept

9.4 Auswirkungen der Planung

Bodenverlust

Die Überbauung mit einer max. GRZ von 0,7 wird eine großflächige Versiegelung, d. h. dauerhaften Bodenverlust mit sich bringen.

Hochwasser

Die erforderliche, hochwassersichere Aufschüttung des Geländes bedingt den Verlust natürlicher Retentionsflächen. Eine diesbezügliche Fachplanung ist erforderlich, um für den in Rede stehenden Standort Ausgleichslösungen in das Bebauungsplanverfahren einzubringen.

Tiere und Pflanzen

Die Veränderung/ Überbauung des Standortes betrifft keine nennenswerten Biotoptypen oder Arten. Das Areal ist insgesamt äußerst intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Klima

Die Erweiterung eines bereits großflächig vorhandenen Gewerbegebietes um 2 ha wird keine erheblichen Veränderungen der vorhandenen Klimasituation mit sich bringen. Die Temperaturunterschiede werden auf den Mikrostandort beschränkt bleiben.

Landschaftsbild

Die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes nach Süden wird eine tendenzielle Veränderung des Landschaftsbildes bewirken. Es ist festgestellt worden, dass die Überprägung infolge Sonderkulturen und landwirtschaftlicher Infrastrukturen mittlerweile einen weiträumigen Wandel gebracht hat. Wir haben es hier allenfalls mit einer Kulturlandschaft zu tun, deren "gewachsene" Merkmale technisierter Landwirtschaft für die Produktions- und Absatzbedingungen im Ballungsraum erforderlich sein mögen, gleichwohl der Neugestaltung und Einbindung am Ortsrand bedürfen. Insofern bietet das städtebauliche Vorhaben eine Möglichkeit, eine landschaftsgerechte Neugestaltung vornehmen zu können.

9.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Tab. 2 Ausgleichsbilanz

Eingriff/ Beeinträchtigung	Größe	Nr.	Ausgleichsmaßnahmen	Größe	§§
Boden: Verlust belebter Bodenprofile mit Filter- und Schutzfunktionen für das anstehende Grundwasser <u>Beeinträchtigungsintensität:</u> Die Filterfunktion des vorherrschend sandigen Bodens ist relativ schwach. Um so erheblicher ist das Beeinträchtigungsrisko bei Beseitigung der das Grundwasser schützenden Deckschichten.	1,6 ha	1	Die Beeinträchtigung ist nicht vermeidbar ; Minderungen können erzielt werden durch geeignete Festsetzungen bzgl. nicht überbaubarer Grundflächen sowie Art und Intensität von Befestigungen.		§ 9 (1) 20 BauGB
			Zum Ausgleich werden Flächen entlang des Scheidegrabens ausgewiesen. Die Flächen werden aus der intensiven Sonderkulturnutzung herausgenommen und als lineare Muldenbiotop entwickelt.	0,15 ha	
			Für die vor Ort nicht realisierbaren Ausgleichserfordernisse werden a. a. O. des Naturraumes standortgerechte Weiterentwicklungen der Niederterrassenstrukturen vorgenommen. Auf der Grundstücksfläche 760/4 (Gem. Schauernheim) wird auf einer Teilfläche eine Umwandlung der Ackerfläche in einen (26,3 m breiten) grabenbegleitenden Streifen vorgenommen (s. Kap. 8.5).	1,5 ha	§ 9 (1) 20 § 9 (1a) BauGB
			Übersicht Lage Ausgleich a. a. O.	anteilig Zuordnung	
Oberflächenwasser: Geländeaufschüttung <u>Beeinträchtigungsintensität:</u> Im Plangebiet werden im HHW-Fall etwa 2.500 m ³ zurückgehalten, deren Ausbreitung bei Aufschüttungen verhindert ist.	Rd. 2.500 m ³	2	Die Beeinträchtigung ist bei gegebener B-Plankonzeption nicht vermeidbar . Versickerungen vor Ort sind wegen der häufig zeitgleichen Abflusscharakteristik von Grund- und Oberflächenwasser ebenfalls nicht zuverlässig möglich. Der Nachweis des hydraulischen Ausgleichs an anderer Stelle des Gewässersystems bedarf einer fachtechnischen Berechnung.	gem. hydraulischem Nachweis	9 (1) 16 BauGB

Eingriff/ Beeinträchtigung	Größe	Nr.	Ausgleichsmaßnahmen	Größe	§§
Temperaturerhöhung wegen Veränderung der klimatech wirksamen Flächenstruktur <u>Beeinträchtigungsintensität:</u> Ein raumwirksamer Luftmas-senaustausch ist nicht be-kannt. Beeinträchtigungen vorhandener Siedlungskom-plexe sind nicht zu erwarten.	o. A.	3	Minderung der Beeinträchtigungen können durch Begrünungen erzielt wer-den. Zum Ausgleich der denkbaren Beein-trächtigungen werden umfangreiche Baumpflanzungen im Zuge des Graben-/ Muldensystems sowie entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.	o. A.	§ 9 (1) 25 BauGB § 88 LBauO
Veränderung des Land-schaftsbildes <u>Beeinträchtigungsrisiko:</u> Beeinträchtigung des Land-schaftsbildes zu erwarten. Vor dem Hintergrund der gesamt-ten Gewerbeentwicklung im Raum ("Dannstadt-Ost Erw. 2") ist das Beeinträchti-gungsrisiko nicht neu bzw. vergleichsweise gering.	o. A.	6	Als Ausgleich der Beeinträchtigungen gelten sowohl Wiederherstellung als auch Neuentwicklung der Landschaft, hier in spezieller Weise durch die Neu-anlage und Weiterentwicklung entlang des Grabennetzes. Die Gräben mit Randzonen/ -gehölze stellen das gestal-terische Rückgrat der Landschaft dar und repräsentieren die kulturlandschaft-liche Eigenart der Niederung am diluvia-len Terrassenfuß. Neugestaltung durch umfangreiche (Baum-)Pflanzgebote entlang der Stra-ßen und Wege.	o. A.	§ 9 (1) 20 § 9 (1) 25 BauGB

10. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

Nach den Überleitungsvorschriften des BauGB (§ 244 BauGB) sind Verfahren für Bebauungspläne, die vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 20. Juli 2004 durchzuführen. Da davon ausgegangen wird, dass das Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden kann, kommen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 20. Juli 2004 zum Umweltbericht zur Anwendung.

Nach § 2a Abs. 1 BauGB 2001 ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Der Bebauungsplan „Dannstadt-Ost Erweiterung 1“ setzt eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 1,6 ha fest. Damit ist für das Vorhaben alleine keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde im Rahmen der Planungen für das südöstlich angrenzende Gebiet Ost Erweiterung 2 durchgeführt. Aufgrund der Größe des Gebietes Ost Erweiterung 1 und dem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem angrenzenden Gebiet Ost Erweiterung 2 wird von einer weiteren, eigenständigen Umweltverträglichkeitsuntersuchung abgesehen. Die Ergebnisse der Untersuchung für das Gebiet Ost Erweiterung 2 können auf das direkt angrenzende Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes analog übertragen werden.

Im Gebiet sind keine Kulturgüter bekannt; sonstige Sachgüter, das sind hier Freizeitinfrastruktur und landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen, bleiben unberührt. Auch nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten (s. Kap. 6). Bezüglich der Auswirkungen auf die übrigen Sachgüter und deren Wechselwirkungen (Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild) kann auf die Aussagen der Grünordnung in Kapitel 9 verwiesen werden.

11. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

12. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

Dannstadt-Schauernheim, den

Ortsbürgermeister