

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Knaufspescher Straße" der Ortsgemeinde Olzheim

Lageplan Maßstab 1: 1.000

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des §1 der PlanV © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlagen: 06 / 2025



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Beteiligungsverfahren	Ausfertigung und Bekanntmachung
<p>Der Ortsgemeinderat Olzheim hat am 27.10.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung dem Umweltbeirat sowie dem Entwässerungskonzept und dem Beschluss der Ortsgemeinde vom ..... gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prim unter <a href="https://www.prim.de/verbandsgemeinde-ortsbau/planung-raumordnung-veroeffentlicht">https://www.prim.de/verbandsgemeinde-ortsbau/planung-raumordnung-veroeffentlicht</a>. Zudem war der Entwurf im Geoport RLP unter <a href="https://www.geoport.rlp.de">https://www.geoport.rlp.de</a> einzusehen.</p> <p>Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, dass Auslegungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum ..... beteiligt.</p>	<p>Die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 27.04.2026 beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung dem Umweltbeirat sowie dem Entwässerungskonzept und dem Beschluss der Ortsgemeinde vom ..... gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prim unter <a href="https://www.prim.de/verbandsgemeinde-ortsbau/planung-raumordnung-veroeffentlicht">https://www.prim.de/verbandsgemeinde-ortsbau/planung-raumordnung-veroeffentlicht</a>. Zudem war der Entwurf im Geoport RLP unter <a href="https://www.geoport.rlp.de">https://www.geoport.rlp.de</a> einzusehen.</p> <p>Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, dass Auslegungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum ..... beteiligt.</p>	<p>Die Übersmittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.</p>
<p>Olzheim, den ..... (Dienstag)</p> <p>Oswin Hoffmann, Ortsbürgermeister</p>	<p>Olzheim, den ..... (Dienstag)</p> <p>Oswin Hoffmann, Ortsbürgermeister</p>	<p>Olzheim, den ..... (Dienstag)</p> <p>Oswin Hoffmann, Ortsbürgermeister</p>
Frühzeitige Beteiligungsverfahren	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
<p>Gem. § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Öffentliche Urlegungen in der Zeit vom 08.12.2025 bis zum 12.01.2026 statt.</p> <p>Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 05.12.2025 unter Fristsetzung bis zum 12.01.2026 am Verfahren beteiligt.</p> <p>Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.</p>	<p>Der Ortsgemeinderat Olzheim hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zuletzt gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am ..... mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prim, Triegartenstraße 54, 54595 Prim von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p>
<p>Olzheim, den ..... (Dienstag)</p> <p>Oswin Hoffmann, Ortsbürgermeister</p>	<p>Olzheim, den ..... (Dienstag)</p> <p>Oswin Hoffmann, Ortsbürgermeister</p>	<p>Olzheim, den ..... (Dienstag)</p> <p>Oswin Hoffmann, Ortsbürgermeister</p>

## Legende zur Plandarstellung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)
  - Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen und naturschutzfachliche Maßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünflächen
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzung von Laubbäumen an der Straße
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 20-kV-Freileitung nur nachrichtliche Darstellung, Leitung muss im Zuge der Ausbaumaßnahmen in Abstimmung mit der Westnet GmbH verlegt werden
  - freizuhaltende Sichtbereiche (200 m in beide Richtungen)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Zulässige Emissionskontingente in dB(A)1/1h
  - schematische Darstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens (vgl. Entwässerungskonzept)
- Füllschemas der Nutzungsschablone

Ordnungsziffer
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
max. Gebäudehöhen
Bauweise
Dachformen

## Rechtsgrundlagen

- jeweils in der zur Zeit der Plandarstellung geltenden Fassung
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
  - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
  - Verkehrsmittelverkehrsverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.11.2025 (BGBl. I S. 472, 673)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
  - Gesetz über die Umweltschadhaftprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
  - Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 673)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
  - Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2019 (GVBl. S. 283, 295)
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), letzte berichtigende Änderung mehrfach geändert sowie § 32 neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
  - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), letzte berichtigende Änderung mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5 und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

## Textfestsetzungen

Änderungen gegenüber der vorherigen Fassung sind wie folgt dargestellt: **blau** = Ergänzung, **rot** = Streichung

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der **Ordnungsziffer 1** ein "Gewerbegebiet" (GE) und im Bereich der **Ordnungsziffer 2** ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE(e)) festgesetzt. Die Einschränkungen in der Ordnungsziffer 2 beziehen sich auf die Lärmimmissionen.

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Absatz 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach BauNVO § 8, Absatz 3:

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

Die Ausnahme gemäß § 8, Absatz 3 Nr. 3 - Vergnügungsstätten wird nicht zugelassen.

Zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe, die Produkte für Gewerbe- und Industrie vertreiben (z.B. Montagewerkzeuge, Lagertechnik, Befestigungselemente).

#### Einschränkung der Zulässigkeit:

- Zum Immissionschutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen sind im Bereich der Ordnungsziffer 2 Bereiche und Betriebsbetriebe, die in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr (Nachtzeit) Lärmimmissionen verursachen; welche außerhalb des Gewerbegebietes zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit in der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte führen; unzulässig!
- Unberührt von Punkt 1 bleiben:
  - Reine Büroarbeiten sowie Reinigungsarbeiten im Innenbereich
  - Reine werbetreibende Außenwerbung
  - Notwendige An- und Abfahrten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

**GRZ = 0,80**

Bei Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Gewerbegebiet die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

#### Hinweise/Erklärung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserundurchlässig sind), mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

#### Ausnahme gegenüber § 19 (4) BauNVO:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Löschwassertanks usw.), durch die das Baugrundstück unterbaut wird, werden nicht in der Grundfläche angerechnet.

#### 3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale sichtbare Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

- Im Bereich der Ordnungsziffer 1: maximal zulässige Gesamthöhe: 20 m
- Im Bereich der Ordnungsziffer 2: maximal zulässige Gesamthöhe: 15 m

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen. Die Grundfläche untergeordneter Bauteile darf maximal 2 m<sup>2</sup> betragen.

Die Gebäudehöhen werden jeweils bis einschließlich Oberkante Dachstuhl gemessen. Über die vorgenannte maximale Gesamthöhe der Gebäude hinaus dürfen Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern aufgestellt werden (siehe Festsetzung B 1).

#### 3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen sowie für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenecke) die angrenzende erschließende Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt.

Die Höhenlage der **ebenerdigen, verkehrlichen** Erschließungsebene muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder auf im Bereich der Ordnungsziffer 1 max. 0,50 m höher liegen und im Bereich der Ordnungsziffer 2 max. 0,50 m tiefer liegen.

#### 4. Bauweise

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Fassade ist spätestens nach 50 m Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe zu gliedern.

#### 5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Direkte Zufahrten von den Baulflächen auf die "Knaufspescher Straße" / K 169 sind nicht zulässig (vgl. Planzeichnung: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBAuO)

#### 1. Dächer und Dachflächen

Dachflächen sind als Flachdächer oder geneigte Dächer auszubilden. Aufstehende Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

Photovoltaikanlagen dürfen eine Höhe von max. 4,50 m (Aufständerung und Modul) über Oberkante Flachdach nicht überschreiten.

Für Wohngebäude (betriebszugehöriges Wohnen) gilt: Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-42° zulässig. Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach zu errichten.

#### 2. Fassaden

Für die Gestaltung der Fassadenflächen von Gebäuden sind nur geduckte Farben, vornehmlich aus dem Grauspektrum (entsprechend RAL CLASSIC 7000-748, hell und dunkle Grautöne) zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende oder sonstige stark reflektierende Oberflächen. Die Festsetzung gilt nicht für Wohngebäude (betriebszugehöriges Wohnen) und untergeordnete Bauteile (Fernsehantennen, Sockel etc.).

#### 3. Außenanlagen

Im Bereich der Baulflächen sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Bauffläche zulässig.

Die Einräumung des Geländes mit Drain- oder Steinmattenröhren ist zulässig, die Einräumung darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Eine Eingrünung des Geländes und die Abpflanzung der Zausanlage mit heimischen Laubbäumen sind zulässig.

#### 4. Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen

Lagerplätze, Abfallcontainer und ähnliche Anlagen müssen von öffentlichen Straßen und Wegen durch mind. 1,50 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzungen mit Laubbäumen abgegrenzt werden.

### 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen ausschließlich an Fassaden angebracht werden, ein Überstand über die Fassaden bzw. Gebäude ist nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche angebracht werden. Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtklappen unzulässig.

Auf dem Betriebsgelände sind Werbeflächen zulässig, die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 7 m ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Werbeflächen auf Dachflächen oder an Gebäuden sind nicht zulässig.

Auswärtige Beseitigungsanlagen an Werbeflächen (z.B. durch schlagende Stoffe / Leinen an Fahnenmasten) sind durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Ausleger, innenliegende Seilführung) zu verhindern.

### C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 20 sowie Nr. 25 a BauGB)

#### Maßnahme A 1

Anlage einer strukturreichen Grünfläche entsprechend Plandarstellung:

Pflanzung von mindestens 2 Laubbäum-Hochstämmen der Art Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Pflanzqualität: Hochstamm 16/18.

Gruppenweise Pflanzung von Sträuchern auf 1/3 der Fläche aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6-10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.

Einsatz von blütenreichen autochthonen Weidenarten mit einer regionalen Saatgutmischung entsprechend Maßnahmen durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschritte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-Setzen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Anderweitige Nutzungen (z.B. als Lager, Kompost, Grünabfallentsorgung) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Maßnahme A 2

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Rand des Planbereiches sind gebietsheimische und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebietes „Westdeutsches Bergland“ folgender heimische Arten zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Caprinus betula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Abstand der Bäume untereinander: max. 10 m, Pflanzqualität: Heister.

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartweigl (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. arvensis*)

Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6-10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.

Für Baumpflanzungen entlang der K 169 entsprechend Plandarstellung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Abstand der Bäume untereinander: max. 10 m, Pflanzqualität: verpflanzte Heister, ab 6 cm Umfang, 200-250 cm Höhe, mit Ballen.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschritte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-Setzen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Anderweitige Nutzungen (z.B. als Lager, Kompost, Grünabfallentsorgung) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

#### Maßnahme A 3

Pflanzungen von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße entsprechend Plandarstellung, zu verwendende Art: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Pflanzqualität: Hochstamm 16/18.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind im Wurzelbereich nicht zulässig.

Für Oberflächenanlagen von Stellplätzen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betriebliehen Gründen wasserundurchlässig ausgebaut werden müssen. Geeignet sind z.B. Entwurfsliegplaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.a.

#### Maßnahme E 1 / Abdeckung und Zuordnung aus dem Ökotopte der Verbandsgemeinde Prim

Auf Flurstück 32 flv. der Flur 14, Gemarkung Olzheim ist auf einer Teilfläche von 8.500 m<sup>2</sup> gemäß Maßnahmenfestlegung im Ökotopte der Verbandsgemeinde Prim ein extensiv genutztes, artenreiches Wiesengebiet anzulegen.

Ausgangspunkt: Maßnahme (EBE o. K3), Zielobjekt: Magereisse (ED1 o. K1 k2 k3 k4 k5)

#### Maßnahme M 1

Für Oberflächenanlagen von Stellplätzen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebaut werden müssen. Geeignet sind z.B. Entwurfsliegplaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.a.

### D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

(gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Die unter C genannten Maßnahmen sind zwingend den Flächen im Plangebiet auf Flurstück 30/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim zugeordnet. Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsbeginn der ersten baulichen Anlage durchzuführen.

Ein Herstellen von Baufflächen ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungsphase der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils zu 80% den Bauflurstücken und zu 20% den Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die naturschutzrechtlichen externen Maßnahmen sind zu proportionalen Anteilen den Bauflurstücken im Plangebiet dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen Flurstück durchzuführen.

Für die Gestaltung der Baufflächen aus den jeweiligen Flurstücken ist mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

### E Duldungsvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z.B. Betonrückenstützen für Plattenrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßennetz sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgränze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

### F Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente LEK	
	LEK tags	LEK nachts
TF 2	64	48
TF 3	62	48

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die Richtungskontoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK_zus.T	EK_zus.N
A	350,4	61,0	17	17
B	61,0	238,9	1	1
C	126,9	194,6	0	0
D	194,6	258,8	19	19
E	258,8	350,4	23	23

Die Richtungssektoren beziehen sich auf den folgenden Referenzpunkt: X: 318172,17; Y: 5572411,53

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

- Norden: 0 Grad
- Osten: 90 Grad
- Süden: 180 Grad
- Westen: 270 Grad

Erreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beuteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Als Beuteilungsfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beuteilungspegel den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die DIN-Vorschriften, die die Zulässigkeit regeln (u.a. DIN 45691), können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prim, Triegartenstraße 54, 54595 Prim, Zimmer 311, 1. OG, eingesehen werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens seitens des Antragstellers gutachterlich nachzuweisen.

### F 8 Hinweise

#### Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 18731 abzuschieben, ggf. zusammenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Gemäß § 202 BauGB