



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Aufgrund § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) nur solche Gewerbe- und sonstigen Betriebe sowie Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 Anstelle der Zahl der Vollgeschosse werden gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen über der Oberkante Fahrbahndeckung Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkanten ist der jeweils höchste Gebäudeteil.

- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Für das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine besondere Bauweise festgesetzt. In dieser besonderen Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Die Gebäude können außer mit seitlichem Grenzabstand auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung dem entgegensteht.

- NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM IM GEWERBEGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Nach außen raumabschließende Bauteile gewerblich genutzter Gebäude, von denen Geräusche ausgehen, sind so auszuführen, daß die Differenz zwischen dem Innenraumpegel und dem resultierenden Schalldämm-Maß R_{w, res} des jeweiligen Außenbauteils 50 dB(A) nicht überschreitet. Das resultierende Schalldämm-Maß R_{w, res} der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Kapitel 5: Schutz gegen Außenlärm sowie den Beiblättern 1 und 2 zur DIN 4109 im Einzelfall zu berechnen.

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist in vollständiger Breite eine wallartige Geländemodellierung vorzunehmen. Das Böschungsverhältnis hat bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß zwischen 1:2 und 1:2,5 (Neigungsverhältnis) zu betragen. Die Mindesthöhe des Walles hat 2,5 m zu betragen.

Der Wall ist so herzustellen, daß eine variable Linienerfüllung und unterschiedliche Höhen der Böschungsschulter gewährleistet werden.
 Darüber hinaus ist je angefangene 4 m² der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ein Strauch aus der nachstehenden Artenliste zu pflanzen.
 Zu verwenden sind mindestens 7 unterschiedliche Arten, die Anpflanzung ist jeweils in Gruppen von 3-5 Stück einer Art zu erfolgen.
 Die inneren und äußeren Wallflächen sind jeweils wechselseitig zu bepflanzen, wobei die Länge der Pflanzflächen auf einer Wallseite maximal 30,0 m betragen darf.

Straucher: Feldahorn (Acer campestre)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Heckenrose (Rosa canina)
 Weiden-Arten (Salix spec.)
 Woll- Schneeball (Viburnum lantana)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 An den bezeichneten Stellen sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen. Auf den als private Grünanlage festgesetzten Flächen haben die festgesetzten Einzelbäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufzuweisen. Die Standorte der festgesetzten Einzelbäume können in ihrer genauen Lage den sonstigen Erfordernissen (z.B. Zufahrten) angepaßt werden. Zulässig sind ausschließlich Arten der folgenden Pflanzenliste, wobei aufeinanderfolgend mind. 3 Stück und max. 5 Stück einer Art zu verwenden sind. Pappeln sind entlang von Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides)
 Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 Silberpappel (Populus alba)
 Graupappel (Populus canescens)
 Schwarzpappel (Populus nigra)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Hainbuche (Sorbus aria)

Winterlinde (Tilia cordata)
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Feldulme (Ulmus minor)

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein Laubbäum aus der vorstehenden Pflanzenliste, Stammumfang mindestens 10 cm, zu pflanzen. Die aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen angepflanzten Einzelbäume werden ebenso wie bereits vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 Gebäudeausenwandflächen mit einer Höhe von mehr als 7,5 m sind durch Kletterpflanzen der nachstehenden Artenliste art- und stratzengerecht zu begrünen. Je angefangene 5,0 m Außenwandlänge ist mind. 1 Setzling zu pflanzen.

Kletterpflanzen: Efeu (Hedera helix)
 Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
 Knotenrich (Polygonum aubertii)
 Blauregen (Wisteria spinensis)

- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND GEWÄSSERN
 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind die weide (Parzelle Pl.-Nr. 3926/75), der Tümpel mit Bepflanzung (Grenzbereich Parzelle Pl.-Nr. 3926/75 und Pl.-Nr. 3926/76) sowie die Grundstücksrandbepflanzung (Parzelle Pl.-Nr. 3926/76) in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)
 - FASSADENGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder stark reflektierendem Material sind unzulässig.
 Für die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich abgetönte Farben zulässig.

- GESTALTUNG DER LAGER-, ABSTELL-, AUFSTELL- UND AUSSTELLUNGSPLATZ (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 Zur Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze sind vollständig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig.

- GESTALTUNG DER STELLPLATZ (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 Zur Gestaltung von Stellplätzen sind als Oberflächenmaterial Rasengittersteine, Schotterrasen oder eine einfache wassergebundene Decke zulässig.

- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der für den Verkehr benötigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) sowie der Terrassen gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

- EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 Grundstücke können eingefriedet werden. Zulässig sind Einfriedungen in Holz- und Stabgitterzäunen aus Metall (keine flächig geschlossenen Elemente) auf massivem, maximal 30 cm hohem Sockel aus Sandstein oder Sichtbeton und einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m über ausgebauter Straßenkante.

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977.
 Planzonenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833).
 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. Nov. 1986 (GVBl. S. 307).

Zeichenerklärung:

• **FESTSETZUNGEN**
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 [GE_e] Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 [GE] Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 [16] Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO), hier z.B. 1,6
 [0,8] Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,8
 [OK 10,0m] Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) als Höchstgrenze über Oberkante Fahrbahndeckung Straßenverkehrsfläche, hier z.B. 10,0 m

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 [---] Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 [---] Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 [---] Öffentl. Straßenverkehrsfläche
 [---] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 [W] Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 [---] Fläche für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Elektrizität, zugunsten der Stadtwerke Bad Dürkheim

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 [---] Grünfläche
 Zweckbestimmung: Private Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

[---] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 [○] Anpflanzen von Bäumen
 [---] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und Gewässern
 [○] Erhaltung von Bäumen
 [---] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

• **KENNZEICHNUNGEN** (Bestand/Kartengrundlage mit Ergänzungen)
 [---] Flurstücksgrenzen
 [---] Flurstücksnr.
 [---] Bestehende Hauptgebäude
 [---] Bestehende sonstige bauliche Anlagen

• **HINWEISE**
 Nutzungsschablone mit Angabe von:
 1 Gebietsart
 2 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
 3 Grundflächenzahl
 4 Geschößflächenzahl

[---] Vermaßung, hier z.B. 15,00 Meter
 Alle Maße sind in Metern angegeben.
 Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

M. 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	31.5.1988		
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	7.07.1988		
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24.11.1988		
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	von: 24.06.1988 bis: 31.07.1988		
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.01.1989		
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.01.1989		
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung: 16.03.1989 2. Auslegung: 28.06.1990 3. Auslegung: 14.11.1991		
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21.06.1990 18.11.1991		
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von 34.89 bis 25.89	von 9.90 bis 8.8.90	von 22.11.91 bis 23.12.91
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	5.51992		
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.08.92		
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	5.5.1992		
13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	10.08.92		
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	27.10.92		
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	13.11.92		

Bad Dürkheim, den 09.11.92
 Bürgermeister

ERKLÄRUNGEN:

1. Die Planunterlagen für diesen Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.
 Stand der Planunterlagen: _____, den _____
 Katasteramt

2. Dieser Bebauungsplan hat mit seiner Begründung als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3.4.1989 bis 2.5.1989 öffentlich ausgelegen.
 von 9.7.1990 bis 8.8.1990 und von 22.11.1991 bis 23.12.1991
 Bad Dürkheim, den 10.08.92
 Bürgermeister

3. Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am 11.08.1992 angezeigt.
 Mit Erklärung vom 27.10.1992 Az.: 640-1163-051 Ba-30-30/Ba-De wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bad Dürkheim, den 27.10.1992
 Kreisverwaltung Bad Dürkheim
 Im Auftrag
 (Eichner)

DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 Abs. 8 BauGB BEIFOLGT.

STADT BAD DÜRKHEIM
 ORTSTEIL UNGSTEIN
 BEBAUUNGSPLAN "GÄNSWEIDE"

Ausgefertigt
 Stadtverwaltung
 Bad Dürkheim, 09.11.92



KAISERSLAUTERN, DEN	06.04.1988
MODIFIZIERT	07.02.1989
	25.10.1991

0,75 x 0,72 m

2. Ausfertigung Amtsplan