

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd/Ost"  
D i r m s t e i n

**ZUR VERFÜGUNG**  
VOM: 23. JUNI 1986  
AZ.: 670-13/63-05/01-5/ML

Allgemein:

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem vom Verbandsgemeinderat am 12.12.1984 endgültig beschlossenen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land entwickelt. Er umfaßt eine Fläche von 2,94 ha.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (Absatz 1 - 7 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Gewerbegebiet gem. § 8 BAUNVO

1.1 Zulässig sind ausschließlich agrarwirtschaftlich genutzte Anlagen einschl. der zugehörigen Bürogebäude.

Als Ausnahme nach Abs. 3 Ziff. 1 sind je eine Wohnung für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal zugelassen.

1.2 Im Bebauungsplanbereich sind nur Anlagen zulässig, deren Immissionswerte bundes- und landesrechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

2.1 Für die Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bezugsgröße zugrundegelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt

- a) durch die ermittelte Grundflächenzahl
- b) durch die Höhen der baulichen Anlagen.

2.2 Höhen der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende baulichen Höchstgrenzen:

- a) für Hallenbauten . . . . . 9 m
- b) für den Bereich mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung . . . siehe Eintragung in der Planzeichnung und im Gebäudeschema
- c) für überdachte Durchfahrten . . . . . 9 m
- d) für Wohngebäude . . . . . 11 m

Für Wohngebäude gilt die 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

3.1 Für das gesamte Planungsgebiet gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Für die bestehenden Lagerhallen mit Büros ist als Ausnahme eine Gesamtlänge von 76,00 m zulässig.

4. Grünordnung gen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet ein Baugebiet für landwirtschaftliche Vermarktungseinrichtungen. Es liegt am Rande eines regionalen Grünzuges mit vielfältigen ökologischen Funktionen. Diesen Gegebenheiten entsprechend und aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes ist das Gewerbegebiet allseitig in einer Breite von 9,00 m lückenlos mit einheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gegen die Gerolsheimer Straße (K 8), den Hundesportverein und die freie Feldlage anzupflanzen.

5. Sichtwinkel gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Im Bereich des im Plan eingetragenen Sichtwinkels sind Bauwerke jeglicher Art unzulässig. Sträucher und sonstige Anpflanzungen im Sichtwinkelbereich dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BBauG 1974

6. Dachformen

6.1 Für die Hallenbauten:

Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer umlaufenden Attika, wobei die Firsthöhe des flachgeneigten Daches die tatsächliche maximale Höhe der umlaufenden Attika nicht überschreiten darf. Die Attika ist als geneigte Dachfläche mit einer Abwinkelung von höchstens (45°) auszubilden, und mit einer Ziegeleindeckung zu versehen. Die Höhe der Attika muß mindestens 2,50 m gemessen in der Vertikalen betragen.

6.2 In den Bereichen unterschiedlicher Höhenfestsetzung sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zulässig. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Gebäudeschema.

6.3 Für Wohngebäude gilt die Festsetzung wie für Hallenbauten. Zulässig sind jedoch auch Sattel- oder Walmdächer.

Hinweis gemäß Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt und Gewässerverband Isenach-Eckbach.

7. Maßnahmen für die Wasserdurchlässigkeit unbebauter Flächen gem. § 9 Abs. 6 BBauG

Zur Vermeidung einer Versiegelung der nicht überbauten Flächen haben zusätzlich erforderlich werdende Bodenbefestigungsmaßnahmen mit wasserdurchlässigen Materialien (Wabensteine u. dergl.) zu erfolgen.

C GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

gemäß § 9 (7) BBauG

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd/Ost" wird begrenzt:

Im Süden: durch den Entwässerungsgraben zwischen der I. und II. Gewanne "Im Pahler"

Im Westen: durch die K 8 (Gerolsheimer Straße)

Im Norden: durch die K 8 (Gerolsheimer Straße)

Im Osten: durch die Parzellen 4358 (Hundesportverein) und 4355 (landwirtschaftlich genutzte Fläche).

Die Flurstücksgrenzen innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind aufzuheben. Die Neubaupläne sind im gesetzlichen Verfahren umzulegen.

## B E G R Ü N D U N G

Das gemeindliche Gewerbegebiet "Am Sporgarten" in der westlichen Ortslage ist inzwischen belegt und überwiegend bebaut. Zur Deckung des Bedarfs an gewerblicher Fläche für ortsansässige Betriebe weist der inzwischen verabschiedete Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land für die Gemeinde Dirmstein als Baugebiet "Süd/Ost" an der Gerolsheimer Straße ein zusätzliches Gewerbegebiet in der Größe von ca. 3 ha aus.

Der bisher im Ortskern ansässige Gewerbebetrieb "Maurer & Schreiber" mußte dorthin aussiedeln.

1. wegen der immer stärker werdenden Emissionen als Kartoffelsortier- und Getreide-Umschlagstelle
2. wegen der erheblichen Verkehrsbelastung des Ortskerns durch Schwerverkehr, insbesondere in den Spitzenzeiten während der Monate Juni bis Oktober.
3. Dem bereits in das neue Gewerbegebiet ausgelagerten Kartoffel-Erfassungsbetrieb soll nun ein Getreidereinigungs- und Lagerungsbetrieb angegliedert werden.
4. Abschließend ist die Errichtung einer weiteren Lagerhalle, sowie einer Werkswohnung im Bereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die K 8 (Gerolsheimer Straße). Die Anbindung unter Mitbenutzung des gemeindlichen, befestigten Feldweges geschieht ab Bebauungsgrenze über eine private Erschließungsstraße.

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.

D KOSTEN FÜR DIE VERBANDSGEMEINDE

Für die vorgesehene Erschließungsmaßnahme entstehen der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

a) Wert des Grund und Bodens gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 BBauG	DM 150 000,--
b) Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1 Satz 2 BBauG	<u>DM 115 000,--</u>
Zusammen	DM 265 000,-- =====

Bodenordnende Maßnahmen:

sind nicht erforderlich

Beginn der Baumaßnahmen:

Mit dem Bau des Getreidelagers soll sofort begonnen werden.

Aufgestellt im Oktober 1985

Dirmstein, 23. April 1986

i.V. (Raster)  
Beigeordneter