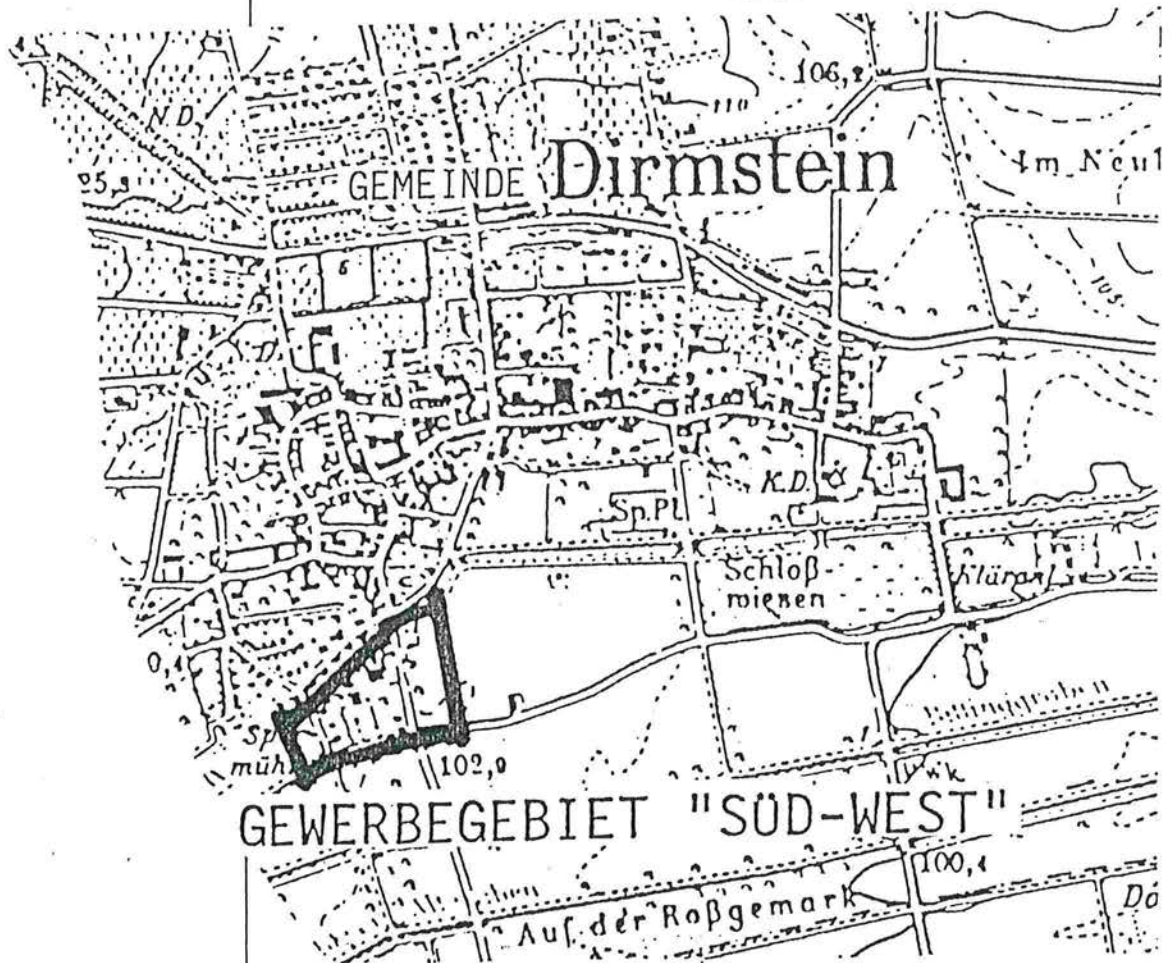


BEGLEITHEFT

boxheimer+ohmer
dipl.-ing. architekten
bahnhofstr. 18, 6716 dirmstein
telefon 0 62 38 / 41 45
fax-nr. 27 70

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG



ZUM
BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "SÜD-WEST"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanentwurf BAUGEBIET "SÜD-WEST"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. v. 8. Dezember 1986 und der BauNVO i.d.F. v. 15. September 1977, geändert durch 3. ÄndV. v. 19.12.1986

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

a. Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen das Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (Westteil), das Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Mittelteil) und das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Ostteil) festgesetzt.

b. Entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Verhältnis zum Gewerbegebiet "Süd-Ost" wie folgt gegliedert:

Unzulässig im **gesamten Gewerbegebiet** sind Anlagen, die nach §§ 4 ff BimSchG i.V.m. der 4. BimSchVO einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Darüber hinaus sind die nachfolgend **aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten unzulässig:**

1. Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen und Stahlbehältern
2. Anlagen zur Mineralfaserherstellung
3. Schmiede- und Hammerwerke
4. Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen
5. Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
6. Drahtlakierfabriken
7. Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
8. Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen
9. Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
10. Anlagen zur Kunststoffherstellung
11. Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
12. Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
13. Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
14. Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
15. Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
16. Papierfabriken
17. Ölmühlen und Raffination
18. Schrotthandelsbetriebe
19. Autokinos
20. Intensivtierhaltung
21. Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, Polierereien
22. Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies
23. Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
24. Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
25. Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und Leichtbauplatten
26. Gaserzeugungsanlagen
27. Gasverdichteranlagen für Fernleitungen
28. Strangguß und Flämmanlagen
29. Preßwerke
30. Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien

31. Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien
32. Schwermaschinenbau
33. Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
34. Emaillieranlagen
35. Anlagen zur Altölregenerierung
36. Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
37. Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
38. Kunststoffschäumungsanlagen
39. Lackfabriken
40. Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
41. Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
42. Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
43. Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschl. Runderneuerung) und Gummiförderbändern
44. Säge-, Furnier- und Schälwerke
45. Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
46. Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
47. Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
48. Holzmehlfabriken
49. Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
50. Wellpappefabriken
51. Rotationsdruckereien
52. Anlagen zur Textilveredelung (z.B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
53. Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
54. Brauereien und Brennereien
55. Zeitungsspeditionen
56. Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
57. Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe
58. Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
59. Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien
60. Müllumladestationen

c. Das Gewerbegebiet wird entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt in sich gegliedert:

In den mit GE₁ (= Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 1) bezeichneten Baugebietsteilen des Gewerbegebietes sind zudem die nachfolgend **aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten unzulässig**.

61. Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
62. Maschinenfabriken und Härtereien
63. Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und anhängern
64. Automatische Waschstraßen
65. Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
66. Anlagen zum Herstellen von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
67. Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und Schleifscheiben
68. Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten, Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
69. Mühlen

70. Futtermittelfabriken
71. Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
72. Fleischwarenfabriken
73. Rauchereien
- 73a. Geflügelschlachtereien
74. Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
75. Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
76. Fabriken für Konserven und Gefrierkost
77. Speisegewürzfabriken
78. Großkühlhäuser
79. Malzereien
80. Zimmereien
81. Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

In den mit **GE₁** (= Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 1) bezeichneten Baugebietsteilen des Gewerbegebietes sind die nachfolgend **aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten** lediglich **ausnahmsweise zulässig**. Solche Anlagen bzw. Betriebsarten dürfen dort nur zugelassen werden, wenn entstehende Emissionen emissionsrelevanter Anlagenteile/Betriebsabläufe, aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen, und/oder aufgrund des handwerklichen Umfangs bzw. Charakters des Betriebes, nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete führen.

82. Anlagen zum Bootsbau
83. Kraftfahrzeugreparaturstätten
84. Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus, sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
85. Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
86. Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
87. Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
88. Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
89. Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
90. Anlagen der Farbwarenindustrie
91. Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
92. Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
93. Tischlereien und Schreinereien
94. Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
95. Tapetenfabriken
96. Druckereien ohne Rotationsdruck
97. Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
98. Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle
99. Spinnereien und Webereien
100. Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
101. Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
102. Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
103. Bauhöfe
104. Autolackierereien
105. Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
106. Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

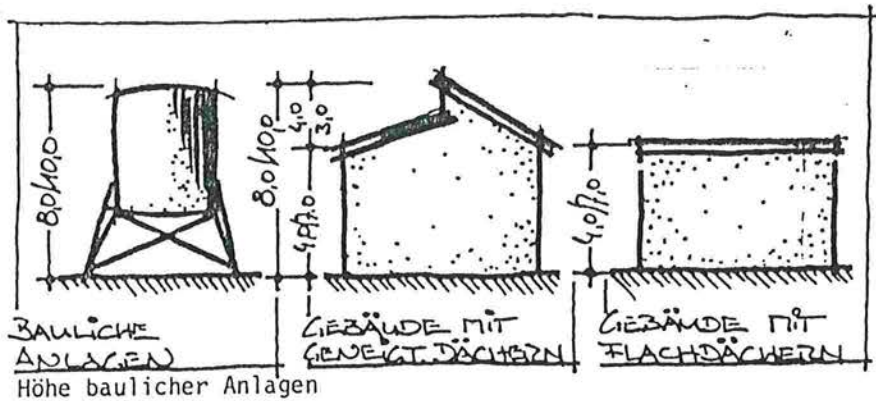
- entfällt -

In den mit GE₂ (= Sonstige Gewerbegebiete) bezeichneten Baugebietsteilen des Gewerbegebietes sind die unter den Lfd. Nummern **61 bis 81 aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten** lediglich **ausnahmsweise zulässig**. Solche Anlagen bzw. Betriebsarten dürfen dort nur zugelassen werden, wenn entstehende Emissionen emissionsrelevanter Anlagenteile/Betriebsabläufe, aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen, und/oder aufgrund des handwerklichen Umfangs bzw. Charakters des Betriebes, nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete führen.

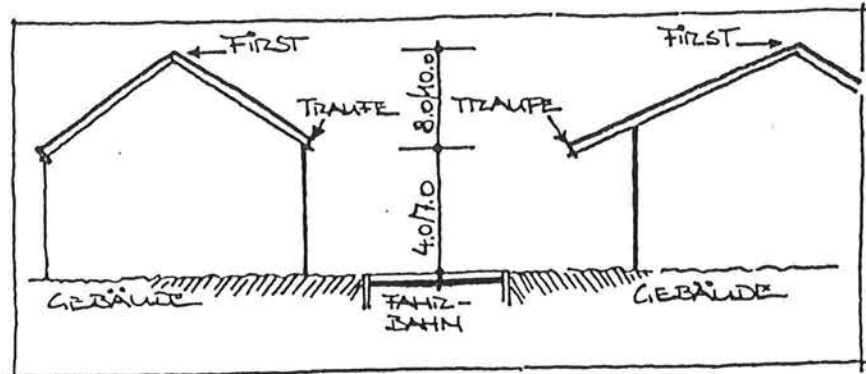
- d. Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den mit GE₂ (= Sonstiges Gewerbegebiet) **Gebäude und Räume für freie Berufe** (vgl. § 13 BauNVO) **unzulässig**.
 - e. Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die **Nutzungsarten, Einzelhandel, Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbe im gesamten Baugebiet "Süd-West" unzulässig** sind.
 - f. Entsprechend § 1, Abs. 5, 6, Nr. 1 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** (vgl. § 5, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) **im gesamten Baugebiet "Süd-West" unzulässig** sind.
 - g. Entsprechend § 1, Abs. 6, Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** (vgl. § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) **im gesamten Gewerbegebiet allgemein zulässig** sind.
 - h. Entsprechend § 1, Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die **Nutzungsart Tankstelle** in den mit **Dorfgebiet und Mischgebiet** festgesetzten Baugebietsteilen **unzulässig** ist.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Im Baugebiet "Süd-West" wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt.

- a. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Grundflächenzahl** (vgl. § 19 und § 16, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO) **0,4 bzw. 0,6** gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- b. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Geschoßflächenzahl** (vgl. § 20 und § 16, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO) **1,2, 0,8 bzw. 0,6** gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- c. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Zahl der Vollgeschoße** (vgl. § 18 und § 16, Abs. 1, Nr. 3 BauNVO) **I bzw. II Vollgeschoße** als **Höchstgrenzen** gemäß § 17, Abb. 4 BauNVO festgesetzt.
- d. Entsprechend der Planzeichnung werden als **Höhe baulicher Anlagen** (vgl. § 16, Abs. 3 BauNVO) **8,0 m bzw. 10,0 m**, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, als **Höchstgrenzen** festgesetzt. Bauliche Anlagen, die **Gebäude** sind, dürfen mit ihrer **Dachtraufe** (bei Gebäuden mit geneigten Dächern)/**Oberkante Wandabschluß** (bei Gebäuden mit Flachdach) Höhen von **4,0 m bzw. 7,0 m**, gemessen ab Oberkante Fahrbahn als **Höchstgrenzen** nicht überschreiten.



Als Dachtraufe gilt das äußerste Ende der Dachhaut.



Definition der Dachtraufe

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

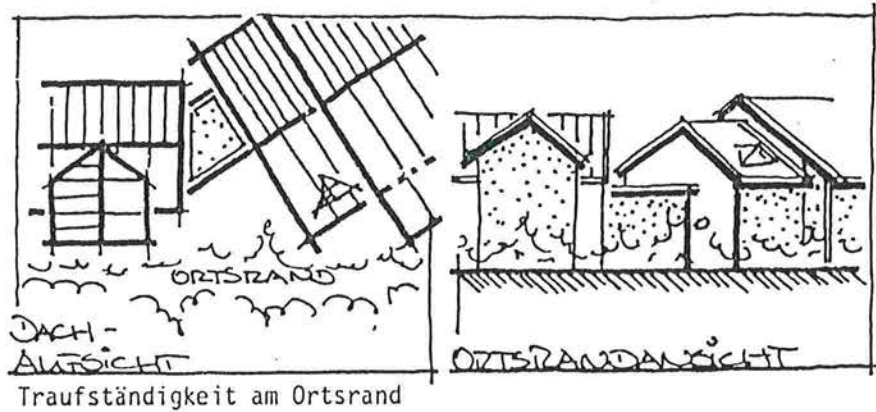
Als Bauweise wird für das gesamte Baugebiet "Süd-West" die **offene Bauweise** festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** festgesetzt. Grundstücksflächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind unbeschadet der Vorschriften des § 14 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksflächen.

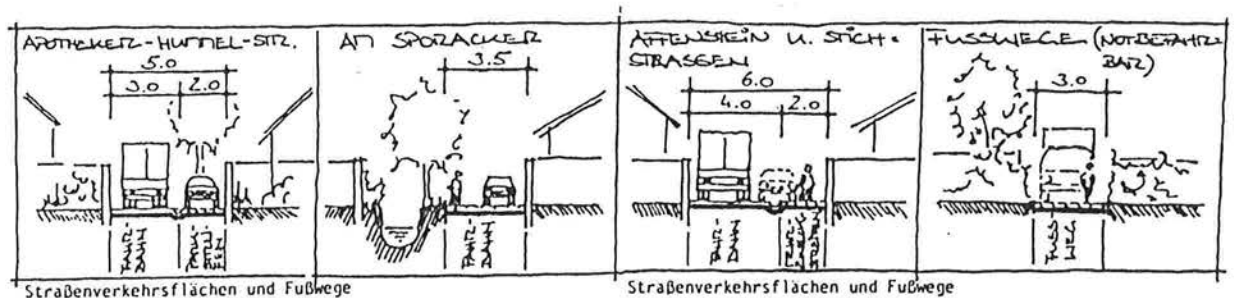
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

In den **Ortsrandbereichen** des Baugebietes "Süd-West" wird entsprechend der Planzeichnung die **traufständige Gebäudestellung** als Stellung baulicher Anlagen festgesetzt. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile dürfen mit ihrer Stellung von der vorgegebenen Gebäudestellung abweichen.



6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen als **Straßenverkehrsflächen, Parkflächen, Fußwege und Wirtschaftswege** festgesetzt. Parkflächen, Fußwege und Wirtschaftswege am Ortsrand dürfen nicht für verkehrsmäßige Kfz-Erschließung von Baugrundstücken bzw. den gebietsinternen Kfz-Verkehr genutzt werden.

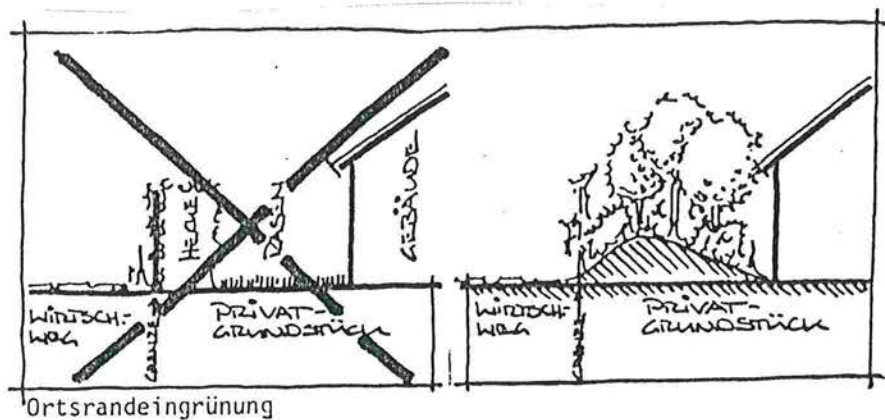


7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Auf den entsprechend der Planzeichnung umgrenzten Flächen in den Ortsrandbereichen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen vorzusehen:

- a. **Erdmodellierungen** mittels z.B. beim Aushub von Baugruben anfallendem Mutterboden
- b. **Anpflanzen von einheimischen Pflanzen** unterschiedlicher Wuchsformen und -höhen (vgl. Anhang Pflanzliste)
- c. **Geradlinige, monostrukturierte Pflanzungen/Hecken** hinsichtlich Habitus und Art sind **unzulässig**

- d. **Extensive Pflege** der Pflanzungen, d.h. kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden, Pflanzenbeschnitt nur in den Maßen der betriebsorganisatorischen und nachbarrechtlichen Erforderlichkeit bzw. soweit es die Sicherheit erfordert.



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum **Schutz und zur Pflege** von Natur und Landschaft sind die bestehenden Obstgehölze zu erhalten. Die vorhandene Wiesennutzung ist entweder durch nur extensive Pflege (maximal 1malige jährliche Mahd) weiterzuführen (das Mähgut ist abzutransportieren) oder völlig der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bei eventuellen Neupflanzungen ist auf hochstämmige Obstbäume zurückzugreifen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zur **Entwicklung** von Natur und Landschaft sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bereichen Gehölzstreifen neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind nach den in Anhang C bezeichneten Grundprinzipien (Pflanzgüte mindestens 2xv, 1 Pflanze je Quadratmeter) zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 200 m² Fläche mindestens ein Baum nach Artenliste A oder B (mindestens Hochstamm 3xv) zu pflanzen.

Die verbleibende gehölzfreie Fläche ist als Wiese einzusäen und zu erhalten (vgl. Anhang Pflanzliste C), oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die im Eränzungsplan "Sauweide" als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzte Fläche. Es handelt sich dabei um Ackerflächen, die durch die Umwandlung in Grünland bzw. deren Festsetzung als Grünland, Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ausgleicht.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten, und zwar Verkehrsflächen zugunsten der Allgemeinheit, sonstige Flächen zugunsten eines beschränkten Personenkreises.

9. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25, BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen **Bäume** und **Sträucher** zu pflanzen bzw. zu erhalten. Als Bindungen für diese Flächen werden festgesetzt:

- a. **Anpflanzen von einheimischen Pflanzen** unterschiedlicher Wuchsformen und -höhen (vgl. Anhang: Pflanzliste). Sträucher sind nach den in Anhang C bezeichneten Grundprinzipien (Pflanzgüte mindestens 2xv, 1 Pflanze je Quadratmeter) zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 8 m Pflanzstreifenlänge vom Grundstückseigentümer mindestens ein Baum nach Artenliste A oder B (mindestens Hochstamm 3xv) zu pflanzen. Das Zusammenziehen zu Gruppen ist möglich und erwünscht, die Bäume sollten jedoch, vor allem um die gestalterische Wirksamkeit zu gewährleisten, nicht weiter als 16 m auseinander stehen.

An den speziell festgesetzten Stellen sind mindestens Bäume nach Artenliste A (mindestens Hochstamm 3xv, 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen, sowie eine Aufweitung des Gehölzstreifens in der angegebenen Form vorzusehen.

Die evtl. verbleibende Fläche ist als Wiese einzusäen und zu erhalten (vgl. Anhang Pflanzliste C), oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zu landwirtschaftlichen Flächen ist auch mit Sträuchern ein 2 m breiter Abstandstreifen einzuhalten, der durch max. 1malige Mahd/Jahr gehölzfrei zu halten ist.

Die Erhaltung eines der mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume ersetzt die Neupflanzung von 3 Hochstämmen (nach A oder B). Sonstige bestehende Bäume und Sträucher können insofern angerechnet werden als sie insbesondere die geforderte optische Abschirmwirkung bereits gewährleisten. In diesem Fall kann sich die Neupflanzung erübrigen.

- b. **Extensive Pflege** der Pflanzungen, d.h. kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden, Pflanzenschnitt nur in den Maßen der betriebsorganisatorischen und nachbarrechtlichen Erforderlichkeit bzw. soweit es die Sicherheit erfordert.

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. den Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 28. November 1986 i.V.m. § 9, Abs. 4 BBauG i.d.F. vom 8. Dezember 1986**

Entsprechend den Möglichkeiten des § 86 Abs. 1, 2 und 6 LBauO, zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungspläne, werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan Baugebiet "Süd-West" aufgenommen.

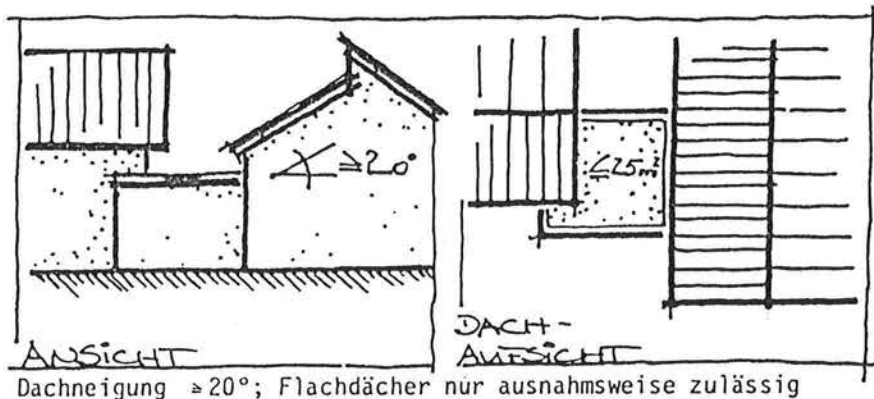
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86, Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

a. Dachgestaltung von Gebäuden

Im Baugebiet "Süd-West" sind als Dachformen von Gebäuden lediglich solche **Dachformen** zulässig, die aus mindestens **20°-geneigten Dachflächen** zusammengesetzt sind.

Ausnahmsweise sind auch **Flachdächer** über einer Grundfläche von maximal **25 m²** zulässig, soweit es sich um Flachdächer über Gebäudeteilen handelt bzw. soweit Einzelgebäude baulich mit anderen Gebäuden verbunden sind.

Die **farbliche Gestaltung** von geneigten Dachflächen ist nur in **ziegelroten bzw. rotbraunen Farbtönen** zulässig.



b. Farbgestaltung von baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit **grelle Farben** und/oder **glänzenden Oberflächenstrukturen** gestaltet werden. Es sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zur flächenhaften Farbgebung zulässig.

c. Gestaltung von Werbeanlagen

Auf **Dächer** aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind **unzulässig**.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die jeweilig **maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Wandhöhen** (von Gebäuden mit Flachdächern) **nicht überschreiten**.

Zu den **Ortsrändern** des Gewerbegebietes orientierte selbständige oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind **unzulässig**.

2. Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken (§ 86, Abs. 1, Nr. 3 LBauO)

a. Nicht überbaute Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nicht als **Arbeits- oder Lagerflächen** genutzt werden soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

b. Auf den Grundstücken ist mindestens 1 Hochstamm je 300 m² Grundstücksfläche (3xv nach Artenliste A oder B) zu pflanzen. Sonstige entsprechende Pflanzgebote auf dem Grundstück können auf diese Menge angerechnet werden.

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf BAUGEBIET "SÜD-WEST"

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes
2. Ziele des Bebauungsplanes
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Zwecke des Bebauungsplanes
 - 4.1 Verkehrsflächen
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise
 - 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.6 Stellung der baulichen Anlagen
 - 4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleich der Wasserführung
 - 4.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen
 - 4.11 Gestaltung von nicht überbaubaren und/oder unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Bestand
 - 5.2 Planung
 - 5.3 Realisierung
6. Statistik
 1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Baugebiet Süd-West" ist erforderlich, da aufgrund der baulichen Entwicklung der Vergangenheit innerhalb des Gebietes, es dringend geboten ist, die städtebauliche Ordnung verbindlich zu leiten,

um funktionale und gestalterische Konflikte und Fehlentwicklungen sowohl für das Baugebiet als auch für den Gesamtort zu verhindern. Zudem ist einerseits durch die Ortserneuerung, andererseits durch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in Dirmstein eine ansteigende Nachfrage nach Gewerbeflächen von bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben verursacht, der an den bestehenden Betriebsstandorten oftmals nicht entsprochen werden kann.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Baugebiet Süd-West" verfolgt das Ziel, das z.T. bereits bebaute Gebiet einer Städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, die unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der Belange bereits ansässiger Betriebe bzw. Grundstückseigentümer, den künftigen Nutzungsbedürfnissen gerecht wird, wobei Konflikte mit benachbarten Wohngebieten, die Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen bzw. Landschafts- und Ortsbild und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche städtebauliche Entwicklung verhindert werden sollen.

Dieses Oberziel ergibt sich zum einen aus der örtlichen Charakteristik und Eigenart Dirmsteins, zum anderen aus der Lage des Baugebietes und der unmittelbaren Umgebung.

Als Teilziele sind zu nennen:

1. Immissionsschutz für benachbarte Wohngebiete und gebietsintern bestehende reine Wohnbebauung
2. Funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche externe und interne Erschließung
3. Bedarfsgerechte Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten
4. Bestandseinbindendes baulich-räumliches und funktionales Ordnungskonzept
5. Verhinderung von Verlagerungen bzw. Ansiedlungen von Funktionen in das Baugebiet, die für die Ortskernfunktion von wesentlicher Bedeutung sind.
6. Ortsbildgerechte Gestaltstruktur bei gleichzeitiger Vermeidung von Entwicklungseinschränkungen für bereits gebietsansässige und künftige Nutzer.

7. Erhaltung, Schutz und Einbindung von wesentlichen internen und externen Landschaftsfaktoren.
8. Regionaltypische Landschaftseinbindung
9. Nachfrageorientierte Realisierung in Bauabschnitten.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der VG Grünstadt-Land stellt den größten Teil des Baugebietes "Süd-West" als **"Gewerbliche Baufläche"** dar.

Lediglich der süd-östliche Teil des Baugebietes "Süd-West" ist als **"Dauerkleingartenfläche"** dargestellt.

Gemäß des **Gebotes des Immissionsschutzes** bei der Planung (vgl. § 50 BImSchG) ist aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungsstruktur innerhalb und außerhalb des Gebietes eine **differenzierte Festsetzung der "Art der baulichen Nutzung"** erforderlich, und zwar die des **"Dorfgebietes"**, des **"Mischgebietes"** und des **"Gewerbegebietes"**.

Da die Zuordnung von Gewerbeflächen und Dauerkleingärten im südöstlichen Teil des Baugebietes immissionsschutzbedingt als bedenklich zu beurteilen ist, hat die Gemeinde Dirmstein bereits die **Änderung des FNP's**, der sich zur Zeit im Fortschreibungsverfahren befindet, beschlossen. Diese Änderung sieht vor, daß die **Dauerkleingartenfläche zur gewerblichen Baufläche umgewandelt** bzw. als solche im FNP dargestellt wird.

Kompensatorisch wird die **gewerbliche Baufläche im westlichen Teil verkleinert** und unter Hinzunahme weiterer Parzellen **als Dauerkleingartenfläche dargestellt**. Gleichzeitig wird **der westliche Teil der verbleibenden "gewerblichen Baufläche" zur "gemischten Baufläche" umgewandelt** und als solche im FNP dargestellt.

4. Zwecke des Bebauungsplanes

Die Entwurfsvorgaben durch die **naturräumlichen Gegebenheiten** i.V. mit der **Lage des Gebietes** im Bezug zu externen Erschließungssystemen/Straßennetz, Ortskern und Wohngebieten, die **vorhandenen gebiets-internen Nutzungsstrukturen** und die **Nachfrage bzw. Bedarfsstruktur** machen vor dem Hintergrund der bereits genannten Zielsetzungen eine

differenzierte Anwendung des Festsetzungsinstrumentariums nach BauGB und BauNVO erforderlich.

Nachfolgend werden die **Erforderlichkeit** und der **Zweck** der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher dargelegt.

4.1 Verkehrsflächen

Durch die Entwicklung und Bewertung von drei Erschließungsvarianten wurde deutlich, daß ein **Stichstraßen- bzw. Verästelungssystem** am besten geeignet ist, um insbesondere die Erforderlichkeit des **Durchfahrens (zu Erschließungszwecken)** des im Norden angrenzenden Wohngebietes zu minimieren, um eine **funktionsgerechte Erschließung** zu gewährleisten, um ein längerfristig zu realisierendes **Verkehrsentlastungskonzept** für den Ortskern nicht zu behindern und um eine Realisierung des Baugebietes in **Bauabschnitten** zu ermöglichen.

Die **Straßenverkehrsflächen** sind aufgrund des zu erwartenden geringen **Verkehrsaufkommens** mit vergleichsweise **schmalen Querschnitten** dimensioniert, um die durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung verursachten Wirkungen für den **Naturhaushalt** zu minimieren. Die Straßenverkehrsflächen sind als **Mischflächen** auszubauen.

Die **Parkflächen** sind dezentral angeordnet, um zum einen **wildes Parken** zu vermeiden, zum anderen um eine **gute Zuordnung** zu den potentiellen Nutzern zu ermöglichen.

Die **Fußwege** und **Wirtschaftswege** sichern die **Zugänglichkeit** von **Feld** und **Flur**, insbesondere eine durchgängige, den Eckbach begleitende **Fußwegeverbindung**. Sie dürfen nicht für den **Kfz-Verkehr** genutzt werden, um **negative Auswirkungen** auf funktionale Zielsetzung des gewählten **Erschließungssystems** und die **Ortsrandgestaltung** zu verhindern.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des westlichen Baugebietsteiles als **Dorfgebiet** ist erforderlich, da in diesem Gebiet einerseits reine **Wohnnutzung**, andererseits bereits eine **landwirtschaftlich genutzte Gerätehalle** bestehen. Das Grundstück der Gerätehalle ist für die mittel- bis langfristige Unterbringung eines **landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes** vorgehalten. Durch die Festsetzung des Dorfgebietes und gleichzeitigen **Ausschluß** der Nutzungsart **Tankstelle** wird dem erforderlichen **Immissionsschutz** für die **benachbarten Wohngebiete** entsprochen, da durch diese Festsetzungen un-

vertretbar hohe Erschließungsverkehrsmengen und sonstige Emissionen ausgeschlossen werden können.

Das östlich der Apotheker-Hummel-Straße gelegene Teilgebiet ist als **Mischgebiet** festgesetzt, da diese Gebietsart den **bestehenden Nutzungsstrukturen** entspricht. Wie durch das Dorfgebiet wird auch durch das Mischgebiet i.V.m. dem **Ausschluß** der Nutzungsart **Tankstelle** präventiver **Immissionsschutz** für die **benachbarten Wohngebiete** gesichert.

Der östlich des Mischgebietes anschließende Baugebietsteil ist als **Gewerbegebiet** festgesetzt, da diese Baugebietsart einerseits den **bestehenden Nutzungsstrukturen**, andererseits den **Nachfrage-/Bedarfsstrukturen** gerecht wird. Um zu verhindern, daß es zu anlagen- und betriebsartenbedingten **Immissionsproblemen** für die z.T. nur 20 m entfernte **Wohnbebauung** kommt, sind innerhalb des **gesamten Gewerbegebietes** bzw. festgesetzten **Gewerbegebietszonen** bestimmte **Anlagen und Betriebsarten** als generell **unzulässig** oder als nur **ausnahmsweise zulässig** festgesetzt. Die **Klassifizierung** dieser Anlagen und Betriebsarten basiert auf dem **nordrheinwestfälischen Abstandsflächenerlaß**, dem zufolge je nach **Emissionsverhalten** einzelner Betriebsarten und Anlagen zu **Wohngebieten** ein **entsprechender Abstand** einzuhalten ist, und deshalb solche Anlagen und Betriebsarten innerhalb des Gewerbegebietes bzw. Gewerbegebietszonen als unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt sind. Zum besseren **Nachvollzug der Ausschlußgründe**, insbesondere hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit, der bestimmten Anlagen und Betriebsarten, sind im Anhang die Beschreibungen der jeweiligen **Emissionsquellen, Emissionsarten** und **Emissionsverhalten** enthalten.

Gebäude und Räume für freie Berufe, die Nutzungsarten Einzelhandel, Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind innerhalb des Gewerbegebietes bzw. innerhalb des gesamten Baugebietes als **unzulässig** festgesetzt, da solche Funktionen nicht dem angestrebten Charakter des Baugebietes entsprechen. Die Ansiedlung solcher Funktionen im Gewerbegebiet bzw. Baugebiet "Süd-West" könnte zum einen bereits mittelfristig einen **weiteren Gewerbegebietsstandort** erforderlich machen, und zum anderen einen **Funktionssog** für den Ortskern verursachen.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes sieht überwiegend die Unterbringung von z.T. ortsansässigen Betrieben und sonstigen Betrieben

vor, die von ihrer **Betriebsgrößenstruktur** dem **Kleingewerbe** zuzuordnen sind. Da bei Klein- und Kleinstbetrieben im allgemeinen eine räumliche bzw. geographische **Trennung von Betrieb und Wohnung** des Betriebsinhabers sowohl aus betriebsorganisatorischen als auch aus wirtschaftlichen Erwägungen als **problematisch** gilt, setzt der Bebauungsplan fest, daß **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** im gesamten Gewerbegebiet **allgemein zulässig** sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll sicherstellen, daß eine der **örtlichen Charakteristik** entsprechende bauliche **Dichte** nicht überschritten, die **Ortssilhouette** nicht zerstört und eine deutliche **Abgrenzung zur Landschaft** erreicht wird. Deshalb sind unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung mittels **Grund- und Geschößflächenzahlen** in Kombination mit **Zahlen der zulässigen Vollgeschoße** und als Höchstgrenzen **Höhen baulicher Anlagen** festgesetzt.

Die am Ortsrand gelegenen Baugebietsteile sind in der Relation zum Kernbereich des Baugebietes zwar hinsichtlich der Zahl zulässiger Vollgeschoße und Höhen baulicher Anlagen geringer ausnutzbar, jedoch wird diese Einschränkung durch eine im Vergleich zum Kernbereich höhere Grundflächenzahl kompensiert. Hierdurch kann einerseits der Einbindung in die Ortssilhouette, andererseits der Abgrenzung zur Landschaft Rechnung getragen werden.

4.4 Bauweise

Um das Baugebiet Süd-West zur **Landschaft hin nicht vollständig abzuriegeln** und um insbesondere hinsichtlich **Wohnqualität** (z.B. Abstand zum Nachbarn oder zu emittierenden Anlagen) und **Betriebssicherheit** (z.B. Brandschutz zum Nachbargrundstück oder zwischen einzelnen Betriebsanlagen) keine Einschränkungen bzw. Nachteile zu schaffen, ist als Bauweise im gesamten Baugebiet die **offene Bauweise** festgesetzt.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Da die **betriebstechnischen und betriebsorganisatorischen Erfordernisse** hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken bzw. Nutzung nicht

überbauter Grundstücksflächen nicht absehbar sind, sind die überbaubaren Grundstücksflächen **großflächig** mittels **Baugrenzen** festgesetzt. Aus den bereits genannten Gründen wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Da das Baugebiet "Süd-West" an historisch durch **traufständige Bebauung geprägte Ortsränder** anschließt und sich **in exponierter Ortsrandlage** befindet, ist lediglich in den Ortsrandbereichen des Baugebietes die Stellung baulicher Anlagen festgesetzt, und zwar als **traufständige Gebäudestellung**.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleich der Wasserführung

Als **Ausgleichsmaßnahme** für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind in den zur Landschaft orientierten Randbereichen des Baugebietes Flächen festgesetzt, auf denen **einheimische Pflanzen in vielfältiger Struktur nach Art und Habitus** anzupflanzen und **extensiv zu pflegen** sind. Des weiteren sind **Erdmodellierungen** mittels beim Aushub von Baugruben anfallendem Mutterboden zum **Schutz von Mutterboden** festgesetzt. Über die Ausgleichsfunktion dieser Maßnahmen hinaus wird gleichzeitig die **Gliederung und Verzahnung** des neuen Ortsrandes mit der angrenzenden Landschaft erzielt.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird die Ackerfläche "Sauweide" in der Größenordnung von ca. 5.000 m² in Grünland umgewandelt und im Ergänzungsplan "Sauweide" zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Süd-West" als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die **Beeinträchtigung der Wasserführung** des Eckbaches durch die Versiegelung von Boden im Gewerbegebiet Süd-West bzw. der dadurch nach § 62 LWG erforderlich **Ausgleich der Wasserführung**, wird nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

Die **Ausgleichsmöglichkeiten** durch die Schaffung geeigneter Retentionsmaßnahmen wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft,

insbesondere im welchem Umfange die Überlagerung von Ausgleichsmaßnahmen der Wasserführung mit Flächen für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft möglich und sinnvoll sind. Da die erforderlichen Retentionsflächen nicht vollständig innerhalb des Gewerbegebietes Süd-West nachweisbar sind, wird in diesem Zusammenhang auch die Bündelung mehrerer erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Eckbachbereich geprüft, die aufgrund dieser und weiterer z. Z. im Planungsstadium befindlichen Siedlungsentwicklungsmaßnahmen zu schaffen sein werden.

4.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild **wichtige Pflanzenbestände** sind mittels **Erhaltungsgeboten** als Bindungen festgesetzt. Aus **kleinklimatischen, lufthygienischen und gestalterischen Gründen** sind **Pflanzgebote** für **Laubgehölze** festgesetzt. Für die Erhaltungs- und Pflanzgebote gilt gleichermaßen die **extensive Pflege** der Pflanzungen, um negative Folgen für Natur und Landschaft gering halten zu können.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die **Erschließung von vereinzelt Grundstücken** zu sichern, ohne daß eine wesentliche **Nutzungseinschränkung** für betroffene Grundstücke bzw. ein **unverhältnismäßig hoher wirtschaftlicher Aufwand** für Privateigentümer oder für die Öffentlichkeit entsteht, sind **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten eines beschränkten Personenkreises bzw. zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

Um das Baugebiet trotz exponierter Ortsrandlage sowohl **in das Landschaftsbild** als auch **in das Ortsbild einbinden** zu können, sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen bezüglich **Dachformen, Dachneigung, Farbgestaltung und Gestaltung bzw. des Anbringens von Werbeanlagen** die **städtebauliche Einheit fördern** und eine **extrovertierte Erscheinung** des Baugebietes **verhindern**.

4.11 Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sollen **Gestaltungsdefizite im Freiflächenbezug verhindern bzw. kompensieren**, wobei insbesondere der **Vermeidung der Wahrnehmung bzw. Einsehbarkeit ungestalteter Freiflächen und Einfriedungen** besondere Bedeutung beigemessen wird.

Deshalb ist einerseits die Zuordnung von einsehbaren Arbeits- und Lagerflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen als unzulässig und andererseits die Abgrünung und Begrünung von unbebauten Grundstücksflächen und von Einfriedungen aus Metall festgesetzt.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Bestand

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von **6,0 ha (Bruttobauland)**, wovon allerdings ein beträchtlicher Anteil von Grundstücken bereits bebaut bzw. gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt sind. Die Fläche von bereits bebauten Grundstücken beträgt ca. **21.250 m² (bereits genutztes Nettobauland)**.

Zur Erschließung dieser bereits genutzten Grundstücke bestehen ca. **1.900 m² Straßenverkehrsflächen** und ca. **2.150 m² Wirtschaftswege**, welche lediglich zur Unterbringung der technischen Erschließung (Abwasser- und Frischwasserleitungen) der Grundstücke dienen, also keine Verkehrserschließungsfunktion für das Baugebiet besitzen. Insgesamt **bestehen ca. 4.050 m² Erschließungsflächen**, was ca. 16,0 % des bereits genutzten Bruttobaulandes entspricht.

Bestehende Erschließungsflächen und bereits genutztes Nettobauland umfassen ca. **40 % des gesamten Baugebietes "Süd-West"**.

5.2 Planung

Durch den Bebauungsplan werden die weiteren **60 % (ca. 34.700 m² zusätzliches Bruttobauland)** des Baugebietes einer bedarfsorientierten Nutzung zugeführt. Für die Erschließung dieser zusätzlichen Fläche müssen ca. **2.150 m² Straßenverkehrsflächen**, **25 öffentliche Stellplätze** mit ca. **350 m² Parkfläche** und ca. **900 m² Fußwegefläche** hergestellt werden. Als zusätzliches Nettobauland verbleiben somit ca. **31.300 m²**. Der Anteil her-

zustellender **Erschließungsflächen** beträgt ca. **10,0 %** des zusätzlichen Bruttobaulandes.

Die als Grünflächen festgesetzten Baugebietsteile verbleiben zu nahezu 100 % in Privateigentum und sind jeweils Bestandteile der einzelnen Baugrundstücke. Diese **Grünflächen** umfassen ca. **7.250 m²** (12 % der Gesamtfläche des Baugebietes) und entsprechen somit nahezu dem Erschließungsflächenanteil des gesamten Baugebietes mit 7.450 m² (12,5 % der Gesamtfläche des Baugebietes).

Die **maximal überbaubaren Grundstücksflächen** umfassen im gesamten Baugebiet ca. **26.900 m²** (45 % des Bruttobaulandes). Davon entfallen auf das Dorfgebiet ca. **2.750 m²** (10 %), auf das Mischgebiet ca. **2.050 m²** (7,5 %) und auf das Gewerbegebiet ca. **22.000 m²** (82,5 %).

5.3 Realisierung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Bebaubarkeit von Grundstücken lediglich **innerhalb des Gewerbegebietes eine umfassende Bodenordnung** erforderlich.

Der **westlich der Straße "Affenstein"** zu erschließende Gewerbegebietsteil muß allerdings nicht in ein Umlegungsverfahren, da zur Herstellung der zur Verkehrserschließung festgesetzten Stichstraße lediglich der Grunderwerb von Grundstücksteilen eines Privateigentümers erforderlich ist. **Eine Grenzregelung entsprechend den Vorschriften des BauGB, Viertes Teil, Zweiter Abschnitt "Grenzregelung"** ist als Instrument zur Realisierung des Bebauungsplanes ausreichend.

Aufgrund der Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse im Bereich des **östlich der Straße "Affenstein"** gelegenen Gewerbegebietsteiles, ist ein **Umlegungsverfahren entsprechend den Vorschriften des BauGB, Viertes Teil, Erster Abschnitt "Umlegung"** zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Realisierung und die Anwendung der zur Bodenordnung erforderlichen Instrumente können aufgrund des Bauungs- und Erschließungskonzeptes nachfrageorientiert, in mehreren **Realisierungsabschnitten** erfolgen.

6. Statistik

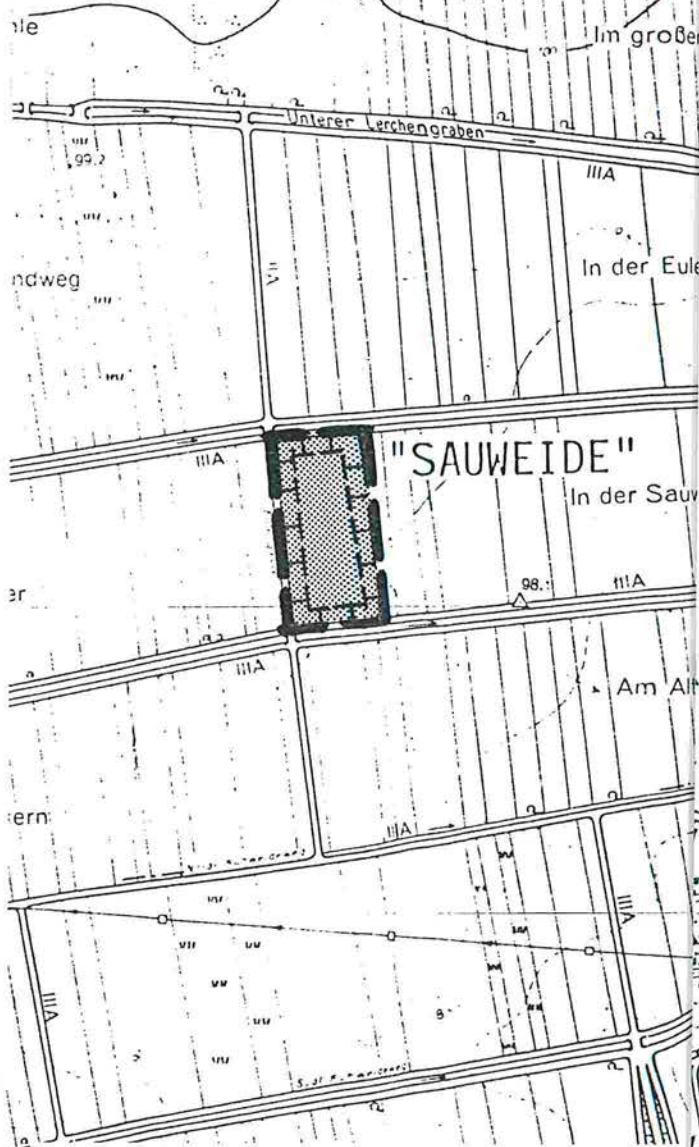
6. Statistik

BAULANDKATEGORIE	ANTEILE BEREITS GENUTZTER FLÄCHEN		ANTEILE DER ZUSÄTZLICHEN FLÄCHEN		BAUGEBIETSFLÄCHEN INSGESAMT	
	ABSOLUT IN m ²	% D. BRUTTO-BAULANDES	ABSOLUT IN m ²	% D. BRUTTO-BAULANDES	ABSOLUT IN m ²	% D. BRUTTO-BAULANDES
1. Bruttobauland	25 300 m ²	100.0 %	34 700 m ²	100.0 %	60 000 m ²	100.0 %
2. Nettobauland	21 250 m ²	84.0 %	31 300 m ²	90.0 %	52 550 m ²	87.5 %
a. Dorfgebiet	6 850 m ²	27.0 %	-	-	6 850 m ²	11.5 %
b. Mischgebiet	3 400 m ²	13.5 %	2 050 m ²	6.0 %	5 450 m ²	9.0 %
c. Gewerbegebiet	11 000 m ²	43.5 %	29 550 m ²	84.0 %	40 550 m ²	67.0 %
3. Erschließungsflächen	4 050 m ²	16.0 %	3 400 m ²	10.0 %	7 450 m ²	12.5 %
a. Str.flächen	1 900 m ²	7.5 %	2 150 m ²	6.5 %	4 050 m ²	7.0 %
b. Parkflächen	-	-	350 m ²	1.0 %	350 m ²	0.5 %
c. Wirtschaftswege	2 150 m ²	8.5 %	-	-	2 150 m ²	3.5 %
d. Fußwege	-	-	900 m ²	2.5 %	900 m ²	1.5 %
4. Grünflächen	-	-	7 250 m ²	21.0 %	7 250 m ²	12.0 %
5. Maximal überbaubare Grundstücksflächen	12 900 m ²	51.0 %	18 550 m ²	53.5 %	26 900 m ²	45.0 %
a. Dorfgebiet	2 750 m ²	11.0 %	-	-	2 750 m ²	4.5 %
b. Mischgebiet	1 350 m ²	5.0 %	800 m ²	2.5 %	2 150 m ²	3.5 %
c. Gewerbegebiet	8 800 m ²	35.0 %	17 750 m ²	51.0 %	22 000 m ²	37.0 %


Diese Begründung ist Bestandteil
des am 05.07.1991 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 24.09.1991

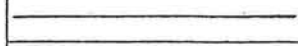
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGSPLAN "SAUWEIDE"

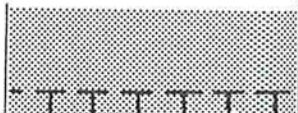
M. 1:5000



Zeichnerische Festsetzungen/Zeichener
(Textliche Festsetzungen vgl. Beiheft)

 Grenze des räumlichen
plans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Bestehende Grundstücke

 Flächen für Maßnahme
Entwicklung von
BauGB); vgl. Text



Gerolsheim

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
BIET "SÜD-WEST"