

Textliche Festsetzungen

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
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 'Betriebs, 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

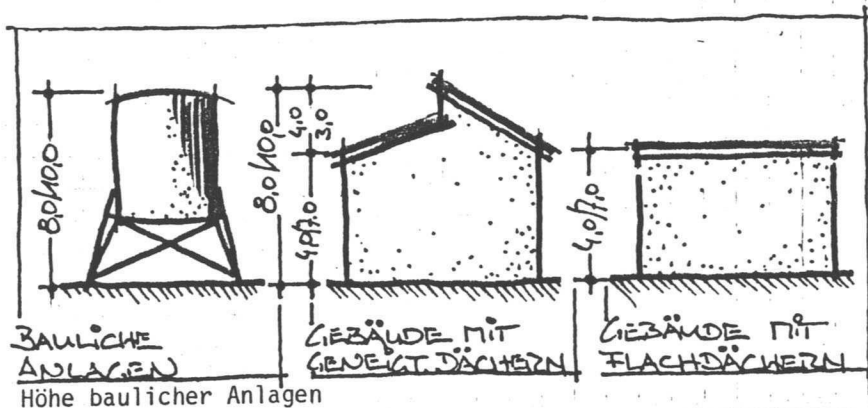
In den mit GE₂ (= Sonstige Gewerbegebiete) bezeichneten Baugebietsteilen des Gewerbegebietes sind die unter den Lfd. Nummern 61 bis 81 aufgezählten Anlagen bzw. Betriebsarten lediglich **ausnahmsweise zulässig**. Solche Anlagen bzw. Betriebsarten dürfen dort nur zugelassen werden, wenn entstehende Emissionen 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 **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)

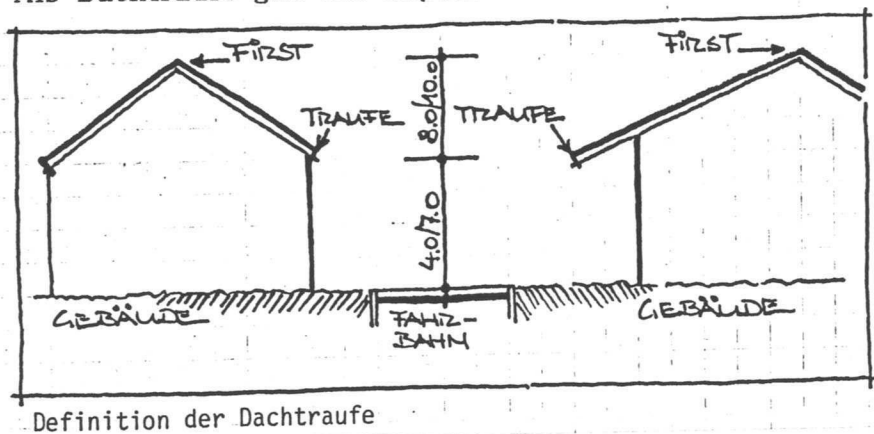
Im Baugebiet "Süd-West" wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt.

- 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) **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.



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

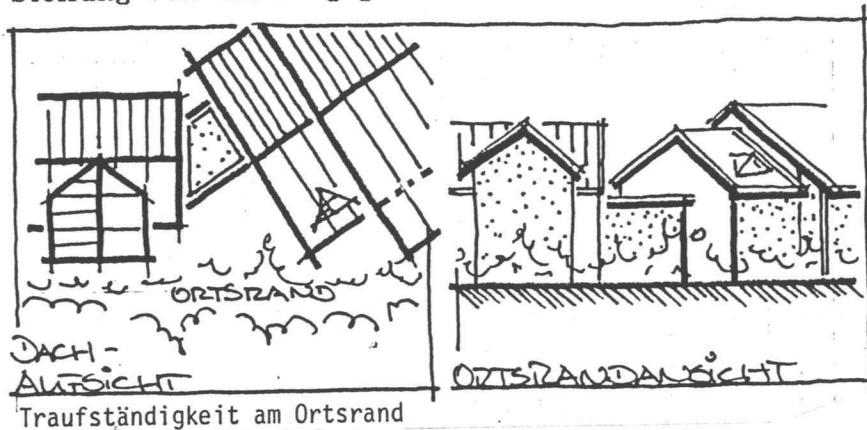
Als Bauweise wird für das gesamte Baugebiet "Süd-West" die offene Bauweise festgesetzt.

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.

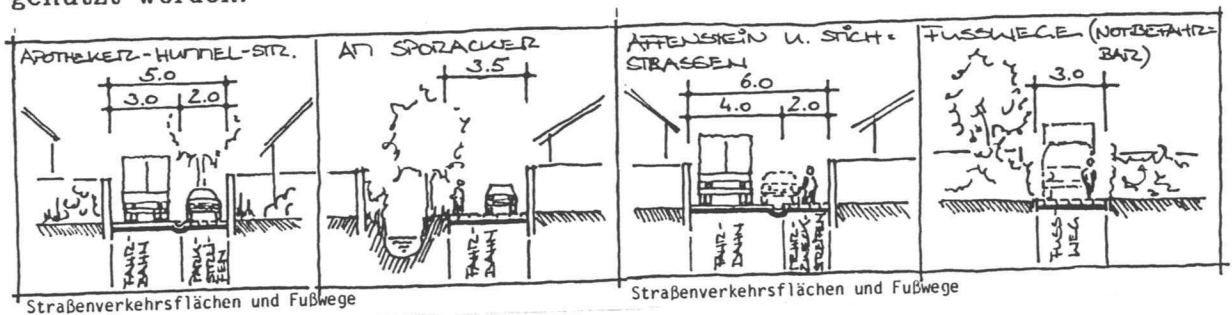
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

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 dürfen nicht für verkehrmäßige Kfz-Erschließung von Baugrundstücken bzw. dem gebietsinternen Kfz-Verkehr genutzt werden.

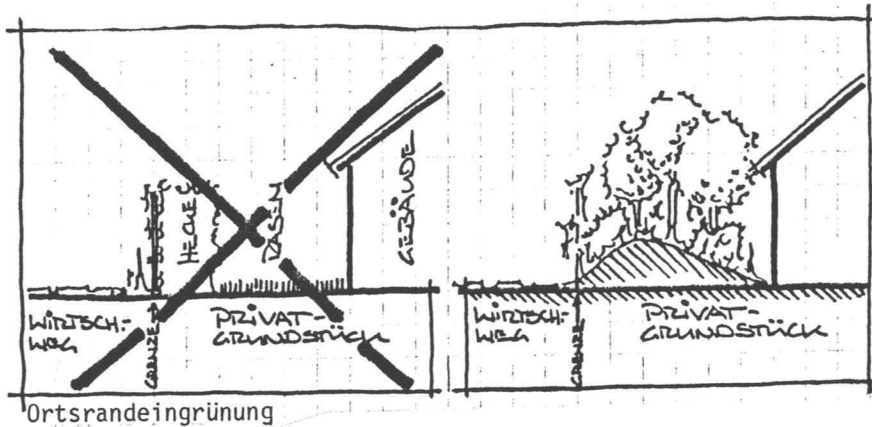


7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

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. exemplarische Pflanzenliste) insbesondere Laubgehölzen**
- 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.**



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. exemplarische Pflanzenliste); es sind nur Laubgehölze zulässig.**
- 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.

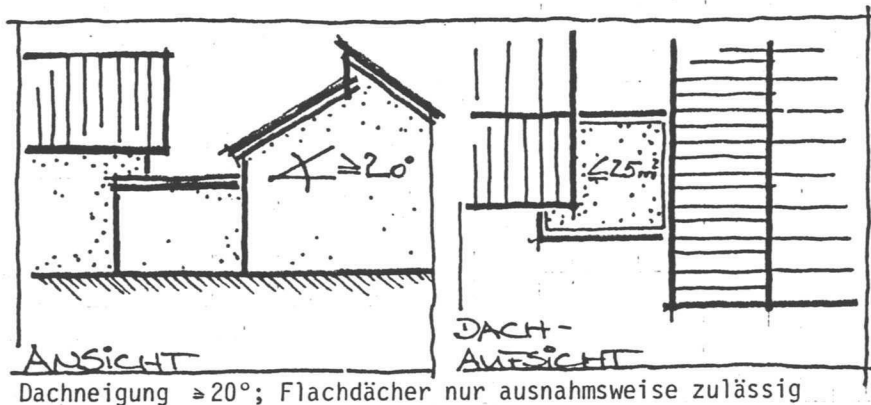
1. **Außere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen** (§ 86, Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

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 grellen Farben und/oder glänzenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Es sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zur flächenhaften Farbgebung zulässig.

c. **Gestaltung von Werbeanlagen**

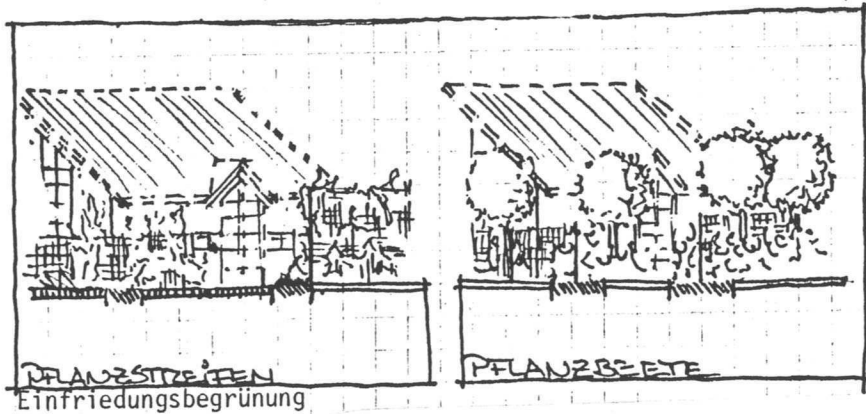
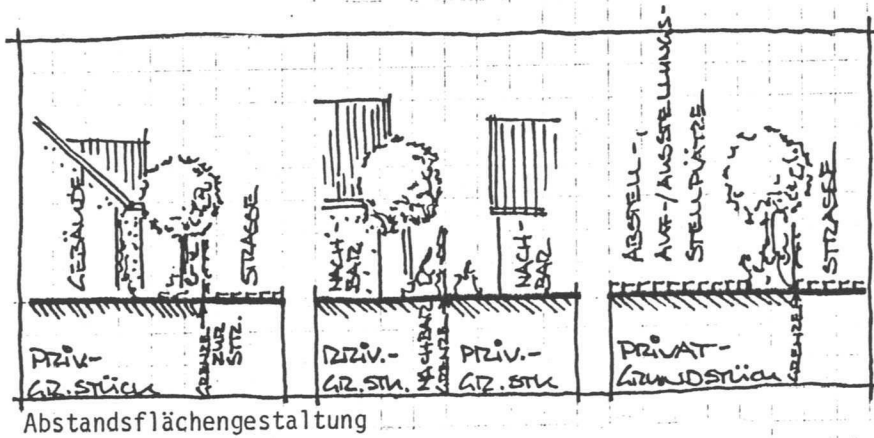
Auf Dächer aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig.

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/oder unbebauten Flächen und bebaubaren Grundstücken (§ 86, Abs. 1, Nr. 3 LBauO)

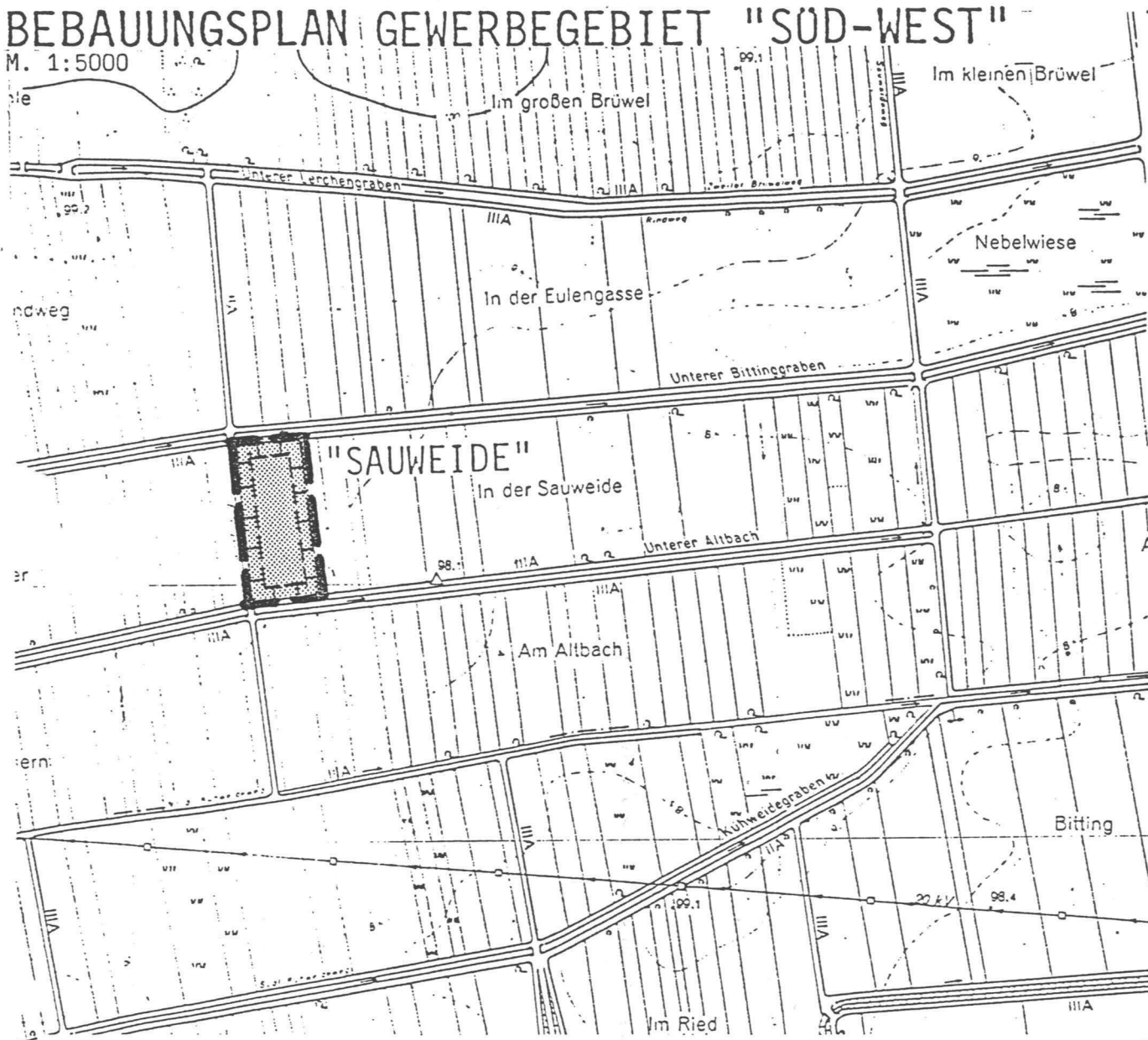
- a. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.
- b. Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu Nachbargrundstücken durch Pflanzungen abzugrenzen, ebenso wie Abstell-, Aufstell-, Ausstellungs- und Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin abzapflanzen sind.
- c. Einfriedungen sind soweit sie in der Form von Metallgitter- oder Drahtzäunen an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen mit Heistern, Stammbüschen bzw. Hochstämmen zu begrünen.



Änderungsplan 1


BEBAUUNGSPLAN GEWERBE GEBIET "SÜD-WEST"

M. 1:5000

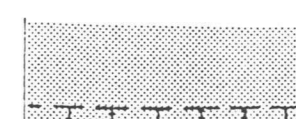


Zeichnerische Festsetzungen/Zeichenerklärung

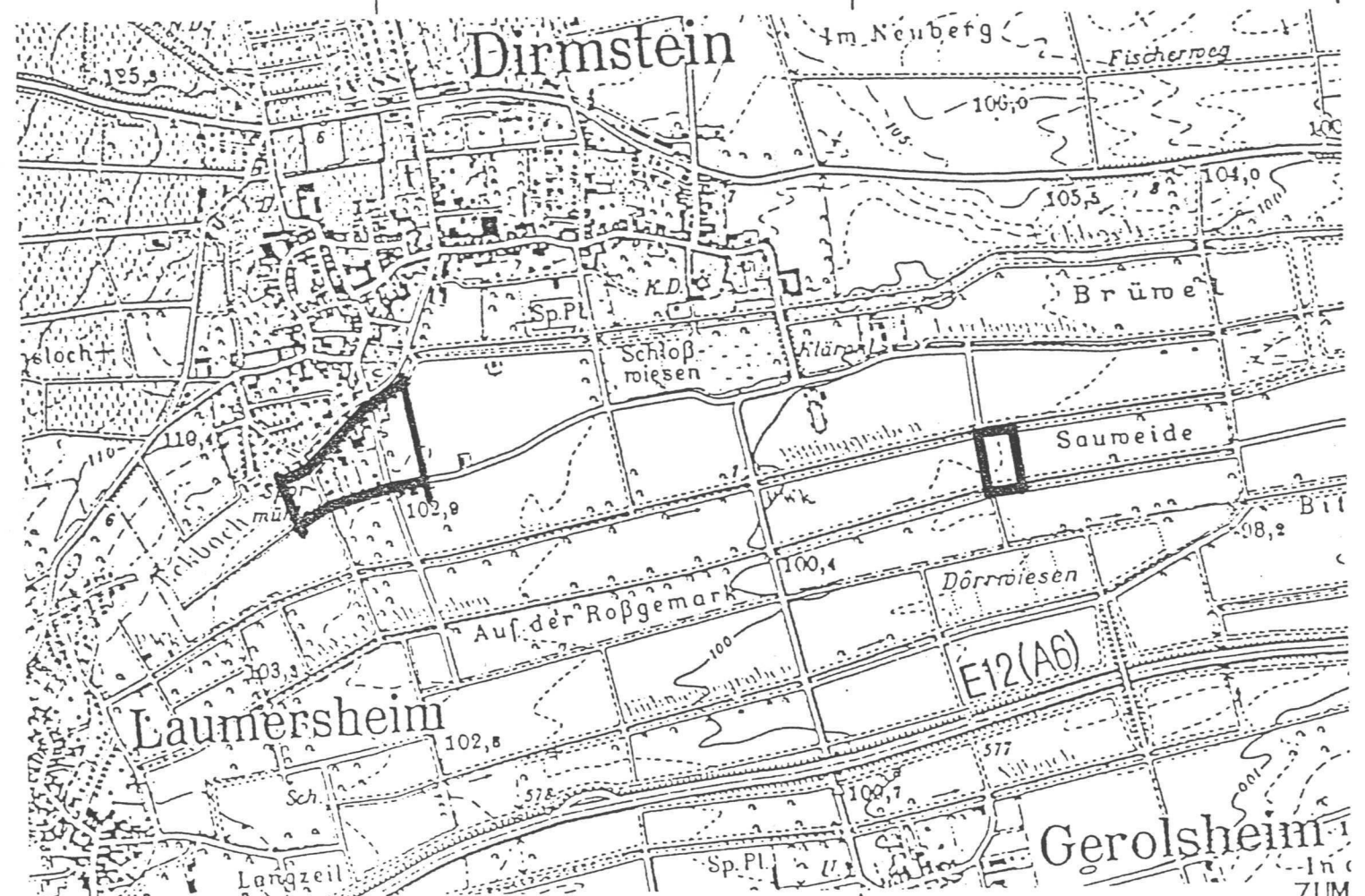
(Textliche Festsetzungen vgl. Beiheft)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); vgl. Textliche Festsetzungen "A.7. Flächen für ..."

ERGÄNZUNGSPLAN "SAUWEIDE"



BEBAUUNGSPLAN GEWERBE GEBIET "SÜD-WEST"

Änderungsplan 1

BEBAUUNGSPLAN GWERBEGEBIET "SÜDWEST"
ÄNDERUNGSPLAN I

BEBAUUNGSPLAN
GWERBEGEBIET
SÜDWEST

ÄNDERUNGSPLAN I
BEGGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN

ORTSGEMEINSCHAFT
DIRMSTEIN

ARCHITEKTURBÜRO BOXHEIMER & OHMER UND
INGENIEURE FÜR RAUM UND UMWELTPLANUNG

Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet "Süd-West"
- Änderungsplan I

Begründung

1. Allgemeines	1
2. Begründung einzelner Änderungen	2
2.1 Verlagerung der Wendeanlage	2
2.2 Veränderung der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen	2
2.3 Verlagerung der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"	2
2.4 Verlagerung einer Teilfläche der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft"	3
3.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4
3.1 Erschließung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen	4
3.2 Versiegelung	4
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	4
4.0 Verfahren	5
5.0 Hinweis	6

ARCHITEKTURBÜRO	BOXHEIMER	&	OHMER	
Bahnhofstr. 18	6 72 46 Dirmstein	Tel.:	0 62 38 - 41 45	Fax: 27 70
in Arbeitsgemeinschaft mit				
INGENIEURE	FÜR	RAUM - UND	UMWELTPLANUNG	
Am Mühlberg 5	6 77 52 Wolfstein	Tel.:	0 63 04 - 52 48	Fax: 15 78

1. Allgemeines

In seiner Sitzung am hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dirmstein die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Süd-West" beschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan "Süd-West" dient der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Der Bebauungsplan soll aus städtebaulichen Gründen geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.1 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- 1.1. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage am südlichen Endpunkt der Erschließungsstraße "Affenstein" wird über eine abknickende Stichstraße nach Osten verlegt. Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bleibt unverändert, wodurch die Anpflanzung eines zusätzlichen Baumes erforderlich wird.
- 1.2. Die Baugrenzen - und damit die überbaubaren Grundstücksflächen - werden dem neuen Verlauf der Erschließung angepaßt. Die Ausformung und die Abstände der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie orientieren sich an der bestehenden Wendeanlage, die nördlich der neu geplanten liegt.
- 1.3. Die bestehende "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zwischen der bestehenden und der neu festgesetzten Wendeanlage wird an den östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verlegt. Die Flächengröße und die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bleibt unverändert.
- 1.4. Ein Teilbereich der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird von der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes an den nordöstlichen Rand verlegt. Die Flächengröße bleibt unverändert.

2. Begründung der Änderungen

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungen genauer bezeichnet und begründet.

2.1 Verlagerung der Wendeanlage

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage am südlichen Endpunkt der Erschließungsstraße "Affenstein" wird über eine abknickende Stichstraße nach Osten verlegt, um eine bessere Erschließung der gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll damit die Option geschaffen werden, gewerbliche Bauflächen in flexibleren Größenordnungen anbieten zu können. Die Flächen können durch die veränderte Erschließung sowohl für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes, als auch zur Ansiedlung mehrerer kleinerer Betriebe genutzt werden.

Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bleibt unverändert, der Stellplatz im Bereich der Wendeanlage wird mit verlegt. Dadurch wird die Anpflanzung eines zusätzlichen Baumes erforderlich, um den gebietstypischen Charakter des Parkens unter Bäumen zu gewährleisten.

2.2 Veränderung der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Verlagerung der Erschließung und die Verlagerung der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" müssen die Baugrenzen - und damit die überbaubaren Grundstücksflächen - angepaßt werden. Dabei dienen die gebietstypischen Abstände der Baugrenzen zu der Straßenbegrenzungslinie und zu den Flächen für Begrünungen als Grundlage. Als Orientierung dient die Ausgestaltung der Baugrenzen entlang der bestehenden Wendeanlage, die nördlich der neu geplanten liegt.

Das gebietstypische Zurückspringen der Baugrenzen im Bereich von Einmündungen im Plangebiet wird im Kurvenbereich der neu festgesetzten Erschließung ebenfalls vorgenommen, um ausreichende Sichtverhältnisse zu bieten und dem Charakter von Aufweitungen bei Änderungen im Verlauf der Erschließungsstraße Rechnung zu tragen.

2.3 Verlagerung der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"

Die bestehende "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zwischen der bestehenden und der neu festgesetzten Wendeanlage wird an den östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verlegt, um der Flexibilisierung der Größe der gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen. Die bestehende Lage dieser Fläche würde einer adäquaten Ausnutzung der Bauflächen entgegenstehen, da die verbleibende Tiefe des Baufensters von ca. 15 m für gewerbliche Zwecke als zu gering zu bezeichnen wäre.

Mit der Verlagerung der Flächen an den östlichen Rand des Baugebietes bleibt der Charakter der Ortsrandbegrünung erhalten. Die Flächengröße (ca. 700 m²) und die Anzahl der anzupflanzenden Bäume (13) bleibt unverändert.

2.4 Verlagerung einer Teilfläche der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"

Eine Teilfläche der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird von der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes an den nordöstlichen Rand (in direktem Anschluß an bestehende "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") verlegt, da die Verlagerung der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" an diese Stelle erfolgt und eine Überlagerung, bzw. ein Nebeneinander beider Festsetzungen nicht sinnvoll erscheint.

Die Flächengröße (ca. 135 m²) bleibt unverändert.

3.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die verschiedenen Änderungen des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke. Die wesentlichen Auswirkungen werden nachfolgend dargelegt.

3.1. Erschließung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Durch die Änderung/Verlagerung der Wendeanlage am Endpunkt der Erschließungsstraße "Affenstein" erhöht sich bei einzelnen Grundstücken die Grundstücksbreite entlang der Erschließungsstraße. Dadurch kann es - je nach der gewählten Verteilung des Erschließungsaufwandes - zu einer Erhöhung der entstehenden Erschließungsbeiträge kommen.

Die Eigentümer sind zur Zahlung des Erschließungsbeitrages nach den §§127-135 BauGB verpflichtet, sobald die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.

3.2. Versiegelung

Durch die Veränderung der Verkehrsflächen und der Baugrenzen kommt es zu Veränderungen des Versiegelungsgrades. Dabei werden öffentliche Verkehrsflächen mit einer Neuversiegelung von ca. 400 m² ausgewiesen.

Demgegenüber steht ein Verlust von ca. 220 m² Bauflächen mit einer GRZ 0,4 (=88 m² maximal versiegelbare Fläche) und ca 180 m² Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 (=108 m² maximal versiegelbare Fläche) was insgesamt einer Verringerung der Versiegelung von 196 m² entspricht.

Hinzu kommt eine Verringerung der Versiegelung durch die Neuausweisung eines Pflanzbeetes zur Pflanzung eines Baumes von ca. 25 m².

Damit ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung ein um 179 m² höherer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Durch die Bepflanzung des Pflanzbeetes und die Anpflanzung eines Baumes wird zusätzliche Biomasse geschaffen, die geeignet ist, zumindest einen Teil der Neuversiegelung auszugleichen.

Da das gesamte Gewerbegebiet eine niedrige bauliche Dichte besitzt - mit für gewerbliche Bauflächen sehr niedrigen Grundflächenzahlen (GRZ 0,4 und GRZ 0,6) - und damit eine geringe Gesamtversiegelung aufweist, kann davon ausgegangen werden, daß die Neuversiegelung keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf das Baugebiet hat.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes entstehen Auswirkungen auf die zur Schaffung der Baugrundstücke notwendigen bodenordnenden Maßnahmen. Die neuen Flächen der öffentlichen Verkehrsstraße müssen in das Eigentum der Gemeinde übergeführt werden, soweit sie noch nicht im Besitz der Gemeinde sind. Die Einteilung zukünftiger Baugrundstücke muß sich an der neuen Straßenführung orientieren.

4.0 Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch die Änderung des WoBauErlG vom 22.04.1993.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Süd-West" richtet sich nach den Vorschriften des §13 BauGB "Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans", da durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gemäß §13 Abs.1 BauGB bedarf es keines Verfahrens nach den §§3 und 4 ("Beteiligung der Bürger" und "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange"). Eine ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, sowie eine Genehmigung oder Anzeige des Bebauungsplanes nach §11 BauGB ist nicht erforderlich.

Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke sowie den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des §1 Abs.6 BauGB abgewogen. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt und in die Änderungen des Bebauungsplanes integriert.

Damit wird sichergestellt, daß durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlich beeinträchtigenden nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, denen durch Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet werden könnte.

Soweit nachteiligen Auswirkungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht begegnet werden kann, sind entstehende Konflikte auf der Grundlage der geltenden Gesetze in Einzelgenehmigungsverfahren zu bewältigen.

5.0 Hinweis

Für die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gilt weiterhin die Begründung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Süd-West".

Diese Begründung wird dem am 11.10.1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Süd-West" - Änderungsplan I gem. §9 Abs.8 BauGB beigefügt.

Dirmstein, den 05.02.1996



(Sauer)
Ortsbürgermeister

