

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nauroth-Ellerstadt

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI I S. 2253, ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) vom 17.05.1990 (BGBI I S. 926) und des Einigungsvertragsgesetzes (EVertr.G) vom 23.09.1990 (BGBI II S. 885/S. 1122)).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI I S. 132).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

I.1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten und reine Lagerplätze unzulässig.
Zur Sicherheit des Verkehrs auf der A 650 + L 526 sind Betriebsansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung unzulässig (§ 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz).

Abweichend zu § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind je Grundstück 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

I.2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl wird auf das Maß 0,6 festgelegt
Die Geschoßflächenzahl wird auf das Maß 1,6 festgelegt

Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO ist die Oberkante Hinterkante des Gehweges.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume sowie Nebenanlagen unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig, wenn die Gebäudehöhe ein Maß von max. 3,50 m nicht überschreitet. Als Bezugspunkt gilt Oberkante Hinterkante Gehweg - als Meßpunkt wird die Mitte des Baukörpers an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt.

I.3.0 Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Traufhöhe ist bis max. 8,0 m über Oberkante Hinterkante Gehweg zulässig.
Die Firsthöhe ist bis max. 12,0 m über Oberkante Hinterkante Gehweg zulässig.
Im Planungsgebiet B ist die max. Traufhöhe für Betriebsgebäude bis 9,0 m über Oberkante Hinterkante Gehweg zulässig. Die Geländeoberfläche der Grundstücke sind dem Niveau der Erschließungsstraße anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung im Bereich der nichtversiegelten Flächen zulässig.

I.4.0 Bauweise

Grundsätzlich ist im Gewerbegebiet für Betriebsgebäude die offene Bauweise festgesetzt.
Davon abweichend gilt für Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die besondere Bauweise.
Abweichend zu § 22 Abs. 2 BauNVO sind Betriebsgebäude und Nebenanlagen mit einer Länge über 50 m zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

In der besonderen Bauweise sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

In der besonderen Bauweise sind Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Fläche, an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

I.5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

5.1 Versickerung des Regenwassers

Die anfallenden Oberflächenwässer der Dachentwässerung sind in geordnetem Abfluß auf dem im Plan gekennzeichneten Grundstück zur Versickerung zu bringen.

5.2 Ersatzflächen

Als Ersatzflächen im Außenbereich werden die gemeindeeigenen Grundstücke Flur-Nr. 1354, 1863/4, 1856/3, 1844/15 festgelegt.

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Flur-Nr. 1354
Aufwertung einer grabenbegleitenden Fläche von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in gestufte Gehölzpflanzung
- Flur-Nr. 1856/3
Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Gewährleistungen einer natürlichen Sukzession
- Flur-Nr. 1844/15
Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung auf einer ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Flur-Nr. 1863/4
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Verbindung mit der Pflanzung von Großgehölzen.

I.6.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.1 Anpflanzungen von Gehölzen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.

Im Bereich der Sichtwinkel von einmündenden Straßen sind ausschließlich Gehölze zu verwenden, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; mit Ausnahme einzelner, nicht sichtbehinderter Bäume.

Je 50 qm überbaubarer Fläche ist ein Baum (nur heimische Laubbäume) auf dem Grundstück zu pflanzen.

6.2 Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzen

Die im Plan dargestellten Gehölzflächen sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

6.3 Pflanzen

Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Bäume und Straucharten zu wählen

Zu verwenden sind u. a.:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Eiche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)

6.4 Sonstige Begrünungen

Flachdächer größer als 20 qm sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

Zu verwenden sind Moos-Sedum-Arten.

Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauliche Anlagen sind parallel zu einer der neuzubildenden Grundstücksgrenzen anzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 86 LBauO

Die Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden.

Entlang der L 526 müssen die Einfriedungen 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt sein.

Zulässig sind Einfriedungen in Holz und Stabgitterzäunen aus Metall (keine flächig geschlossenen Elemente) auf massivem max. 50 cm hohem Sockel aus Sandstein oder Sichtbeton und einer Gesamthöhe von max. 2,20 m über Oberkante Hinterkante Gehweg.

Bei Errichtung der Einfriedungen sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Bei Dachneigungen bis 30° sind keine Gauben, sondern nur Dachflächenfenster zulässig, über 35° Dachneigung sind Gauben mit max. 2/3 Trauflänge zulässig.

Für die Bedachung sind zementgebundene Wellplatten, Bitumenschindeldeckung und zinkfarbene Trapezbleche unzulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 3
LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplatz- u. Lagerflächen benötigt werden.

Gebäudegestaltung, Werbe- und Beleuchtungsanlagen

Grelle, ungebrochene Farben an den Außenfassaden sind unzulässig.

Überdimensionale Werbeanlagen mit Text und Bild, die die ganze Fassade oder Gebäude überspannen, sind unzulässig. Es sind nur einzelne Markensymbole bzw. Werbeträger zulässig.

Blendende Werbe- u. Beleuchtungsanlagen, die den Verkehr auf der A 650 bzw. auf der L 526 gefährden, sind unzulässig.

Im Vorgartenbereich ist jeweils nur eine punktförmig aufgestellte Werbeanlage sowie ein Orientierungshinweis für jede Zufahrt zulässig.