

ORTSGEMEINDE  
HETTENLEIDELHEIM



TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

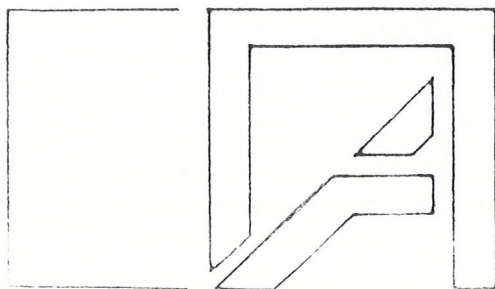
# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

## "GEWERBEPARK" ÄNDERUNG III

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHÜSSE				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	16.12.96	14.10.98		
BETEILIGUNG TÖB § 4 ABS. 1 BAUGB	16.12.96	5.5.98	14.10.98	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	15.3.97	6.5.97	25.2.98	
ENDGÜLTIGE FASSUNG	12.9.97	11.9.98		



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
67256 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06352 1518

I FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

=====

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

1. ZEICHNERISCHER TEIL

-----

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. SCHRIFTLICHER TEIL

-----

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.3. Hinweise

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1-3 BAUGB )

=====

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 ABS. NR. 1 BAUGB +  
§ 1 BAUNVO (4+5) )

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Planbereich Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO, Gewerbegebiet entspr. § 8 BauNVO und Mischgebiet entspr. § 6 BauNVO festgesetzt.

MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO

-----

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) **ZULÄSSIG SIND**
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  6. Gartenbaubetriebe,
  7. Tankstellen,
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO  
Vergnügungsstätten

GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO

-----

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.
- (2) **ZULÄSSIG SIND**
  1. Gewerbebetriebe aller Art. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.

**(3) AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten

Für folgende Gebiete wird eine eingeschränkte Nutzung entsprechend § 1 (4) Ziff. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung festgesetzt:

Im Gebiet GEE an der Gaswerkstraße und Planstraße B angrenzend an die Kläranlage, sind keine lebensmittelherstellenden oder - verarbeitenden Betriebe, sowie keine Wohnungen zugelassen. Das GEE-Gebiet südlich der Fabrikstraße schränkt die Nutzung von Gewerbe ein, das nur nicht störende Betriebe mit weniger als 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zulässig sind.

**INDUSTRIEGEBIET GEM. § 9 BAUNVO**  
-----

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) **ZULÄSSIG SIND**
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Tankstellen,
- (3) **AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN**
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für folgende Gebiete wird eine eingeschränkte Nutzung entsprechend § 1 (4) Ziff. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung festgesetzt:

Im Bereich GIE sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe mit weniger als 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig.

Im Bereich GIE an der Gaswerkstraße und Planstraße B, angrenzend an die Kläranlage, sind keine lebensmittelherstellenden oder - verarbeitenden Betriebe, sowie keine Wohnungen zugelassen.

B) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB  
I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO )

Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C) FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN  
( § 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB )

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

D) FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
( § 9 ABS. 1 NR.10 BAUGB )

Im Bereich der festgesetzten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

E) FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS  
( § 9 ABS. 1 NR.26 BAUGB )

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu einer Breite von 1,00 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

F) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
( § 9 ABS. 2 BBAUG )

Für die zu errichtenden Gebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche (Gehsteig - Schrammbord), in Grundstücksmitte, auf max. 0,40 m festgelegt.

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 25 A und B BAUGB)  
=====

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf den Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Bestandserhaltung (§ 9 Abs.1, Nr. 25 Buchst. b und Abs.6 BauGB)  
-----

Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, die wirtschaftlichen Zielen dienen. Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) ist jedoch zu erhalten.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920, Oktober 1973 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").

Bepflanzung  
-----

Öffentliche Pflanzung  
-----

Die Anpflanzung erfolgt in der auf die Erschließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode.

Private Pflanzung  
-----

Die Anpflanzung hat in der auf die Errichtung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Bepflanzung richtet sich nach der auf der folgenden Seite aufgeführten Gehölzartenliste.

**GEHÖLZARTENLISTE**

-----

Auswahl industrie- und staubresistenter Gehölzarten

**Großkronige Bäume für den Straßenraum**

-----

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Quercus palustris	-	Sumpfeiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus rubra	-	Roteiche
Tilia pallida	-	Kaiserlinde
Tilia tomentosa	-	Silberlinde

**Mittelkronige Bäume für den Straßenraum**

-----

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Oxelbeere
Sorbus aria "Magnifica"	-	Mehlbeere
Robinia pseudoacacia "Monophylla"	-	Robinie
Salix smithiana	-	Küblerweide

**Straucharten für straßenbegleitende Pflanzungen**

-----

Cornus alba	-	Weißer Hartriegel
Cornus stolonifera "Flaviramea"	-	Ausläufer Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Deutzia gracilis	-	Maiblumenstrauch
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum obtusifolium regelianum	-	Zwergliguster
Ligustrum ovalifolium	-	Liguster
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwergliguster
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Lycium halimifolium	-	Bocksdorn
Philadelphus inodorus grandiflorus	-	Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius	-	Fasanenspiere
Prunus mahaleb	-	Weichselkirsche
Ribes alpinum "Schmidt"	-	Johannisbeere
Rosa multiflora	-	Vielblütige Rose
Salix repens "Rosmarinifolia"	-	Rosmarinweide
Salix repens Argentea	-	Zwergsilberweide
Salix purpurea "Nana"	-	Zwergpurpurweide
Sorbaria sorbifolia	-	Fliederspiere
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum rhytidophyllum	-	Immergrüner Schneeball

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25

-----  
Buchst. a) und Abs. 6 BauGB)  
-----

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der entsprechenden Pflanzschemata A,B,C oder D mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu versehen. (vergl. Seite 9 von 12)

Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen der vorstehenden Gehölzartenliste (vergleiche Seite 7 von 12) gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art im Abstand von 1 m x 1 m zu bepflanzen. Die Straucharten werden vornehmlich in den Randbereichen verwendet.

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

Folgende Pflanzarten sind hierzu zu verwenden:

Deutzia gracilis	-	Maiblumenstrauch
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwergliguster
Mahonia aquifolia	-	Mahonie
Rosa nitida	-	Glanzrose
Salix purpurea "Nana"	-	Zwergpurpurweide
Salix repens argentea	-	Zwergsilberweide
Salix repens rosmarinifolia	-	Rosmarinweide
Salix wehrhahnii	-	Engadinweide
Spirea arguta	-	Schneespiree

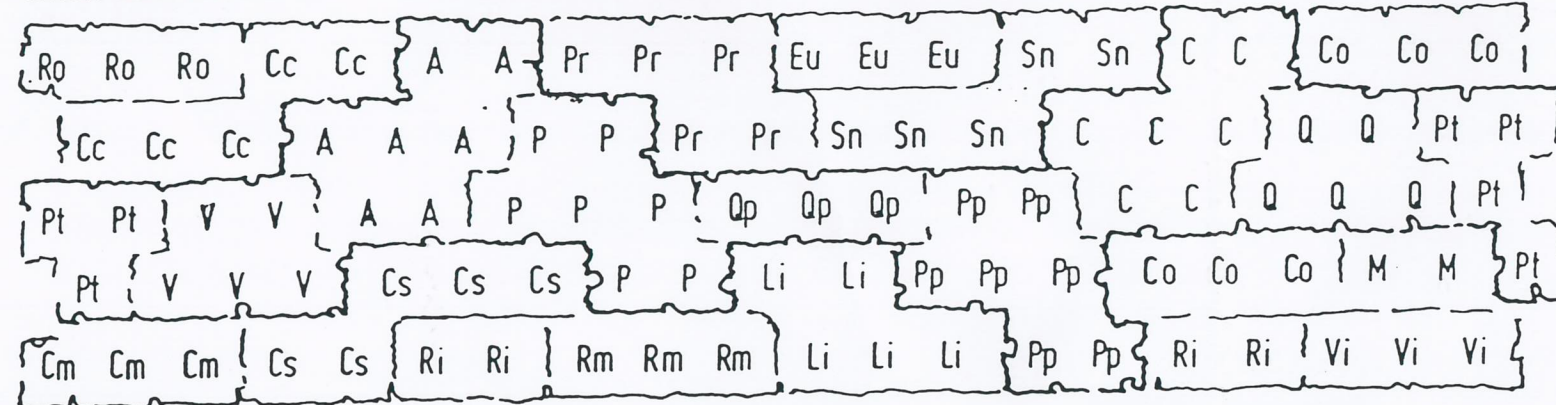
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur für Grundstückszu- und Abfahrten unterbrochen werden.

GEHÖLZELISTE

Sym- bol	Gehölzart	Pflanz- schema		Anzahl/ Intervall		
		A	B	C	D	
A	Acer campestre	Feldahorn	7	5	-	-
E	Alnus glutinosa	Schwarzerle	-	-	28	-
C	carpinus betulus	Hainbuche	7	5	-	-
F	Fraxinus excelsior	Gem. Esche	-	-	6	-
P	Prunus avium	Vogelkirsche	7	5	-	-
Pt	Populus tremula	Aspe	7	5	-	-
Qp	Quercus petraea	Traubeneiche	3	5	-	-
Q	Quercus robur	Stieleiche	5	5	-	-
Rm	Robinia pseudoacacia					
	"Monophylla"	Robinie	-	-	-	5
S	Salix alba	Weissweide	-	-	16	-
V	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5	5	-	-
M	Sorbus intermedia	Mehlbeere	2	5	-	-
Ca	Cornus alba	Weißer Hartriegel	-	-	-	5
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche	3	2	-	5
Cs	Cornus Sanguineum	Bluthartriegel	5	5	-	-
Ct	Cornus Stolonifera					
	"Flaviramea"	Ausläuferhartriegel	-	-	-	10
Co	Corylus Avellana	Hasel	6	5	-	-
Cc	Crataegus Carrierei	Hagedorn	5	5	-	-
Eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhut	5	5	-	-
Li	Ligustrum vulgare					
	"Atrovirens"	Liguster	5	5	-	-
Lv	Ligustrum vulgare					
	"Lodense"	Zwergliguster	-	-	-	5
Lo	Ligustrum obtusifolium					
	regelianum	Zwergliguster	-	-	-	6
Ps	Prunus spinosa	Schlehe	5	5	-	-
Ri	Ribes alpinum "Schmidt"	Johannisbeere	4	5	-	5
Ro	Rosa canina	Hundsrose	3	5	-	-
Rm	Rosa multiflora	Vielblütige Rose	3	5	-	-
Sa	Salix aurita	Ohrweide	-	-	10	-
Sc	Salix cinera	Aschweide	-	-	10	-
Sp	Salix purpurea	Purpurweide	-	-	10	-
Spu	Salix purpurea "Nana"	Zwergpurpurweide	-	-	-	4
Sr	Salix repens argentea	Zwergsilberweide	-	-	-	7
So	Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide	-	-	-	8
Ss	Salix smithiana	Küblerweide	-	-	10	5
Sv	Salix viminalis	Korbweide	-	-	20	-
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	5	5	-	-
Vi	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3	5	-	-

**PFLANZSCHEMA (A)**

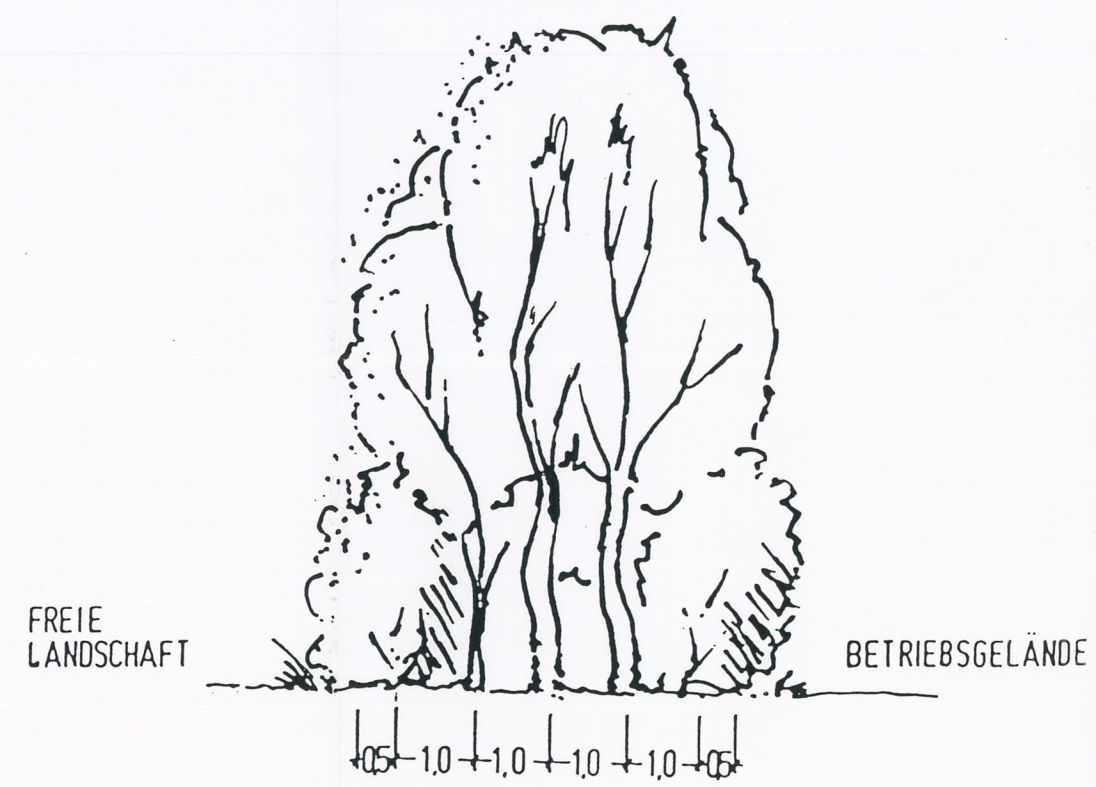
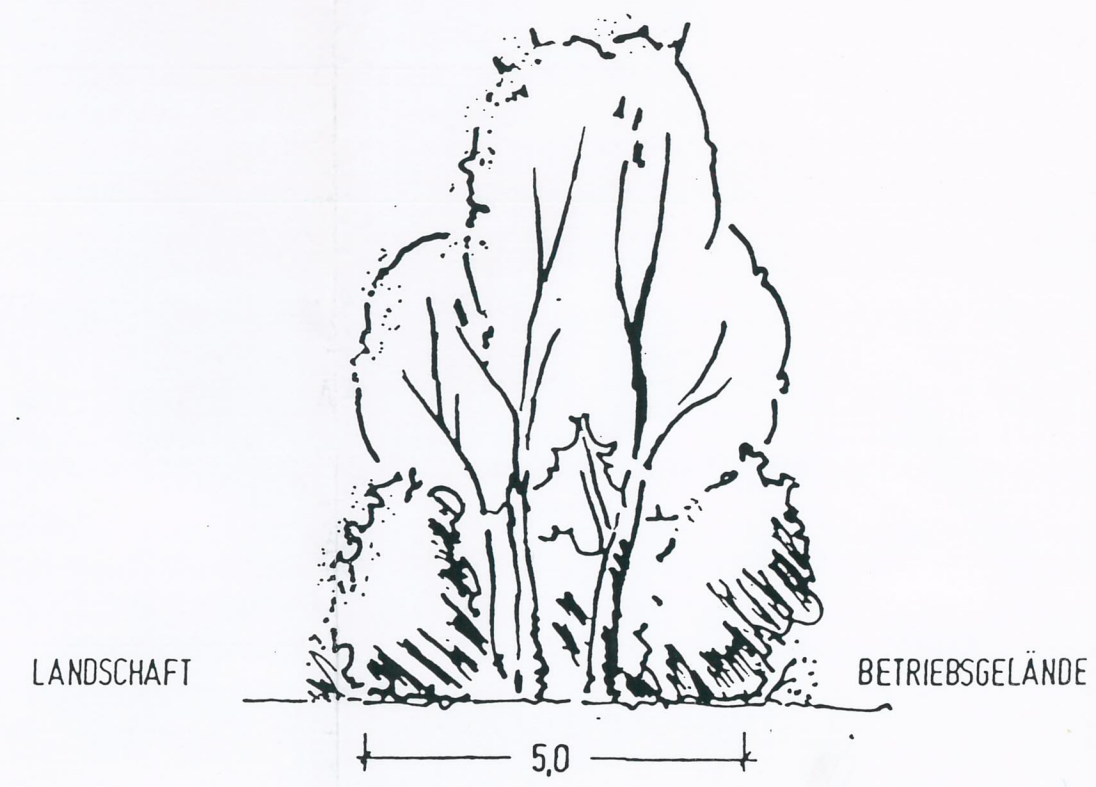
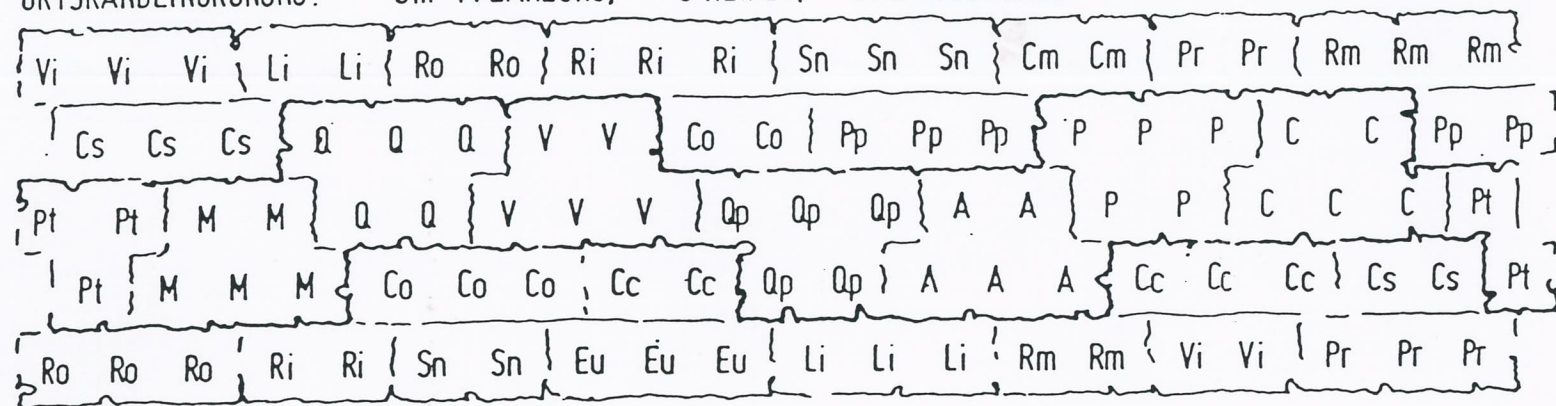
ORTSRANDEINGRÜNUNG: 5m PFLANZUNG, 5 REIHEN, 20m INTERVALL



REIHENABSTAND 1m, PFLANZABSTAND 1m, RANDABSTAND 0,5m, REIHENVERSATZ 0,5m

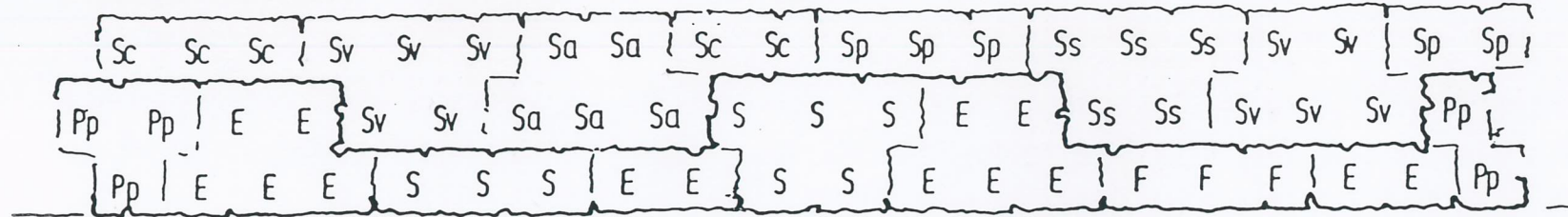
**PFLANZSCHEMA (B)**

ORTSRANDEINGRÜNUNG: 5m PFLANZUNG, 5 REIHEN, 20m INTERVALL

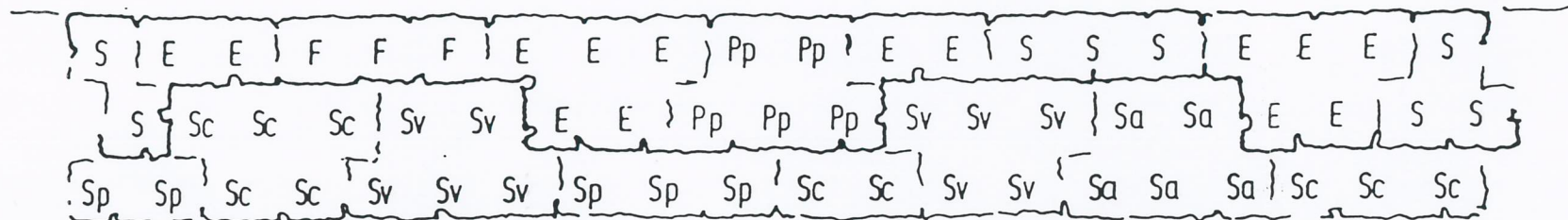


PFLANZSCHEMA ©

UFERBEGLEITPFLANZUNG: JE 3 REIHEN 20m INTERVALL

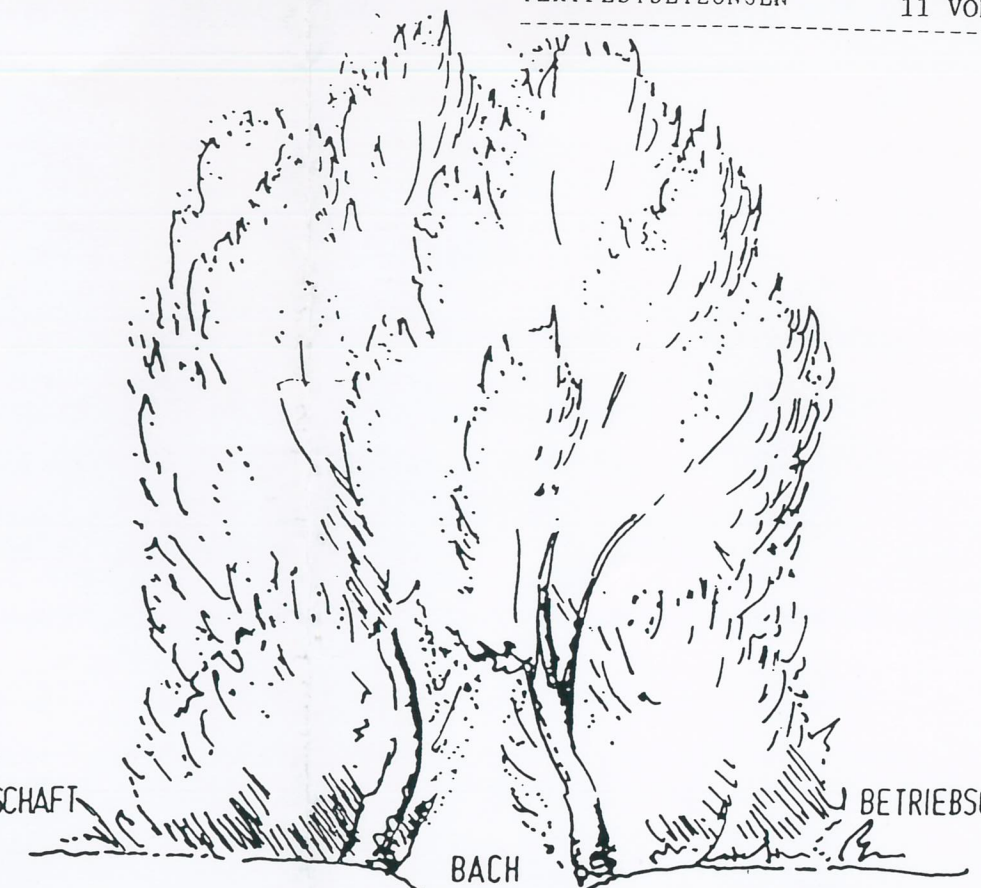


BACH



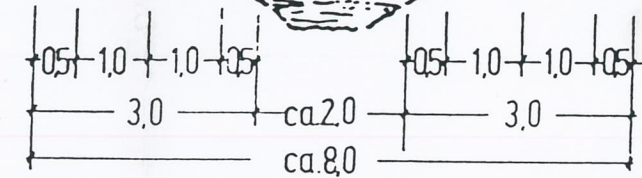
REIHENABSTAND 1m, PFLANZABSTAND 1m, RANDABSTAND 0,5m, REIHENVERSATZ 0,5m

FREIE  
LANDSCHAFT



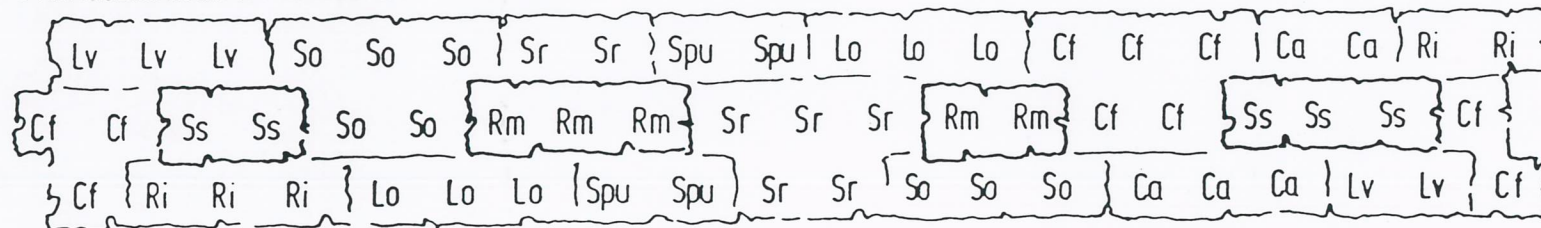
BETRIEBSGELÄNDE

BACH



PFLANZSCHEMA ©

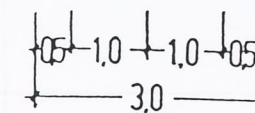
STRASSENBEGLEITPFLANZUNG: 3 REIHEN, 20m INTERVALL



STRASSE

GEHSTG.

BETRIEBSGELÄNDE



2.3 HINWEISE

=====

Bei Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Firmen zu veranlassen, den Baubeginn der Arbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, frühzeitig anzuzeigen. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich zu melden. (Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978 GVBl 1978 Nr. 10 S. 159). Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und die Gegenstände sind vor Verlust zu sichern. Darauf ist bei den Baufirmen eindringlich hinzuweisen.

ÜBERTRAGUNG VOM PLAN IN DIE WIRKLICHKEIT

-----

Soweit keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von  $\pm 50$  cm verlangt.

Bestätigung

Diese Textfestsetzungen haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Hettenleidelheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeister