

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

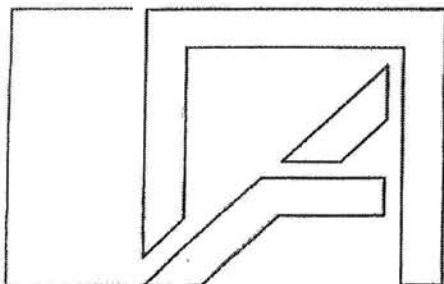
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:1000



**GEMEINDE
HETTENLEIDELHEIM**

„Gewerbepark Änderung IV“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT /AUSSCHÜSSE	04.09.2006			
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	23.10.2006			
BETEILIGUNG TÖB § 4 ABS. 1 BAUGB	23.10.2006			
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	19.09.2007			
ENDGÜLTIGE FASSUNG	19.12.2007			



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

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

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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. (BGBl I S. 466)

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

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

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

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO Abs. 4+5):

Als Art der baulichen Nutzung ist für einen Teilbereich des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet“ entsprechend § 8 BauNVO und für einen Teilbereich „Mischgebiet“ entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO:

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden 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.

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

Im Gebiet A1, B1 und B2 werden die zulässigen Lärmemissionen auf 60 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts begrenzt.
Im Gebiet A2, werden die zulässigen Lärmemissionen auf 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts begrenzt.

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,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Vergnügungsstätten

B) Maß 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) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Festlegung gem. Planeintrag, in Teilbereichen als offene Bauweise und in Teilbereichen als abweichende Bauweise.

In der Abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge bis 250 m betragen. Hierbei sind an allen Grenzen die Abstandsflächen gem. § 8 LBauO einzuhalten.

D) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

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

E) Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 1200 m² betragen.

Die Festlegung gilt nicht für die Grundstücke im Gebiet C1, C2 und C3.

F) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten. Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von 6,00 m vorzusehen.

G) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Die höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 6.

H) 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.

I) Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB):

Auf den in der Planzeichnung mit Planzeichen 15.6. PlanZVO umgrenzten Flächen sind in Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung markierten Gebäudeseiten Schallschutzfenster einzubauen. Diese Fenster haben gemeinsam mit den übrigen Außenbauteilen unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die sich aus Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 ergebenden Anforderungen der Luftschalldämmung zu erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach der Tabelle 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche.

In den Aufenthaltsräumen, in denen der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich wird und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit geringem Eigengeräuschpegel einzubauen soweit die Räume ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Gebäudeseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

In Teilen der Gebiete A1 + A2 sind bebaubare Flächen gekennzeichnet, auf denen nur Betriebsteile, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind. Wohngebäude sind nur auf den gekennzeichneten nördlichen Teil der bebaubaren Flächen zulässig.

J) 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.

K) Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Grundstücksmitte.

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf eine Höhe von + 1,20 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe gem. LBauO darf im Gebiet „B2 und C1-5“ eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe gem. LBauO darf im Gebiet „A und B1,“ eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe gem. LBauO darf im Gebiet „B2 und C1-C5“ eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe gem. LBauO darf im Gebiet „A und B1“ eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe von sonstigen baulichen Anlagen wie Tanklager u.ä. darf 12,50 m nicht überschreiten. Grenzen Grundstücke an zwei öffentlichen Verkehrsflächen, so ist die jeweilige Bezugshöhe bis zur Grundstücksmitte gültig.

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

Zur Ortsrandeingrünung, als Uferbegleitpflanzung und zum Schutz von Natur und Landschaft sind die gekennzeichneten Flächen gem. der Pflanzschemata A, B, C und D zu bepflanzen.

B) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a):

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrt, Fahrflächen und Stellflächen als Grün- und Pflanzenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. der entsprechenden Pflanzschemata A, B, C oder D mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu versehen.

Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen der nachstehenden Gehölzartenliste gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art im Abstand von 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen.

Die Straucharten werden vernehmlich 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 der Ausnahme einzelner hochstämmiger, nicht sichtbehindernder Bäume.

Folgende Pflanzen 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.

Ausführung

Öffentliche Pflanzung

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

Private Pflanzung

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

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

Ausnahmsweise dürfen in Randbereichen der Nutzung mit Fotovoltaik großkronige Bäume durch niedrige Sträucher und Hecken ersetzt werden.

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

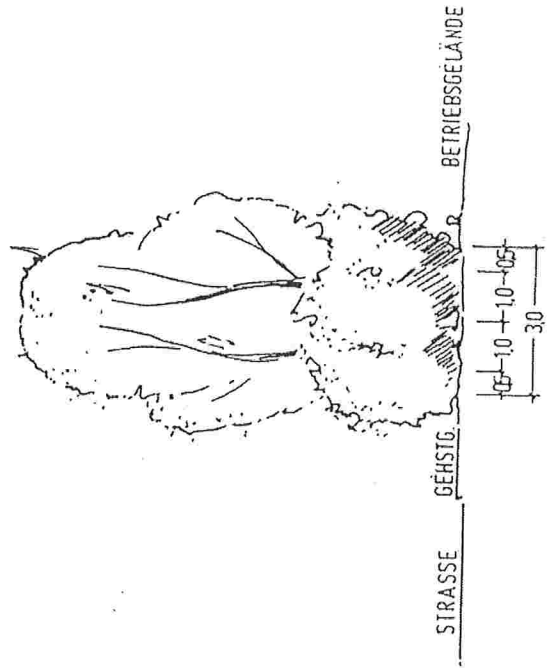
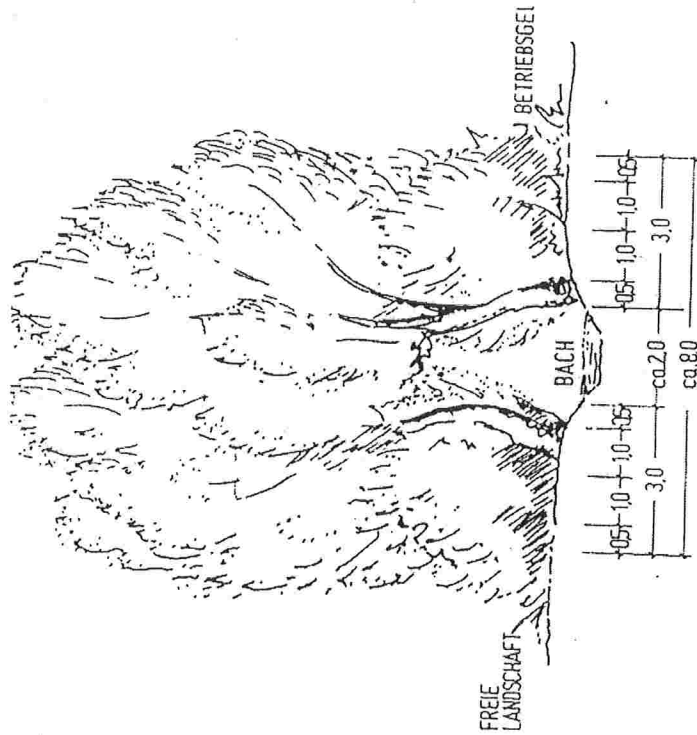
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Robinia pseudoacacia „Monophylla“	Robinie
Salix smithiana	Küblerweide

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 mutiflora	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

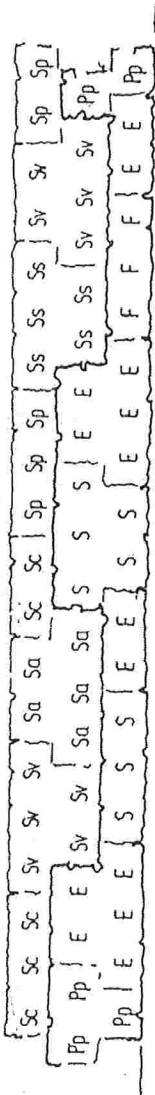
Pflanzschema

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 tremular	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 alpinium „Schmidt“	Johannisbeere	4	5	-	5
Ro	Rosa canina	Hundsrose	3	5	-	-
Rm	Rosa muitiflora	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	-	-

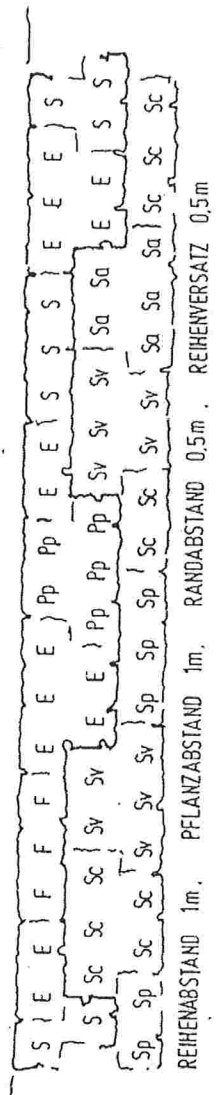


PFLANZSCHEMA C

UFERBEGLEITPFLANZUNG: JE 3 REIHEN 20m INTERVALL



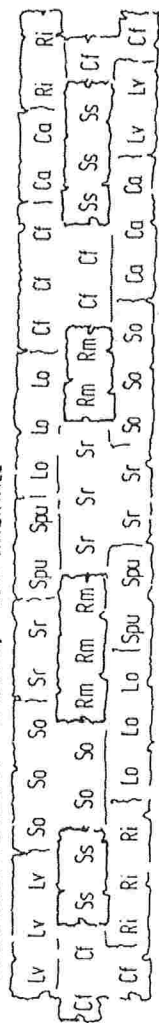
BACH

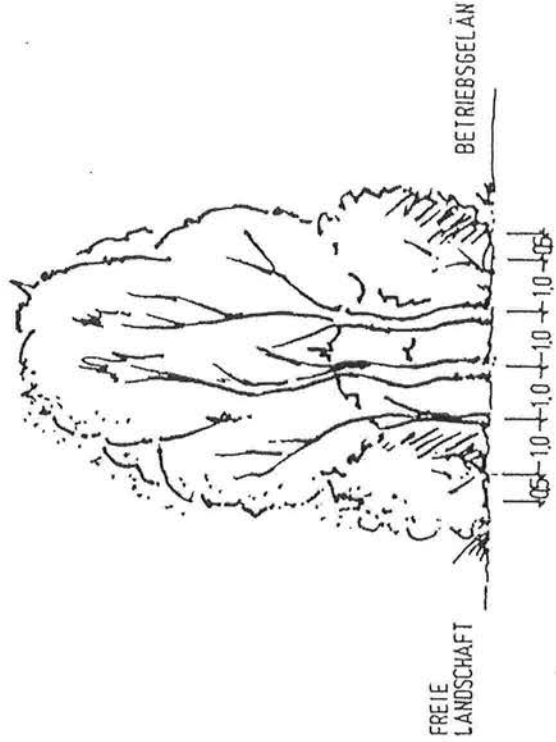
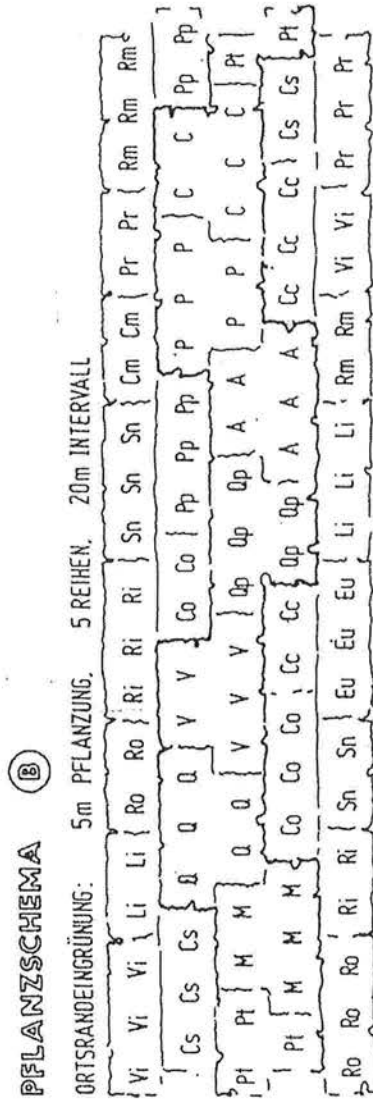
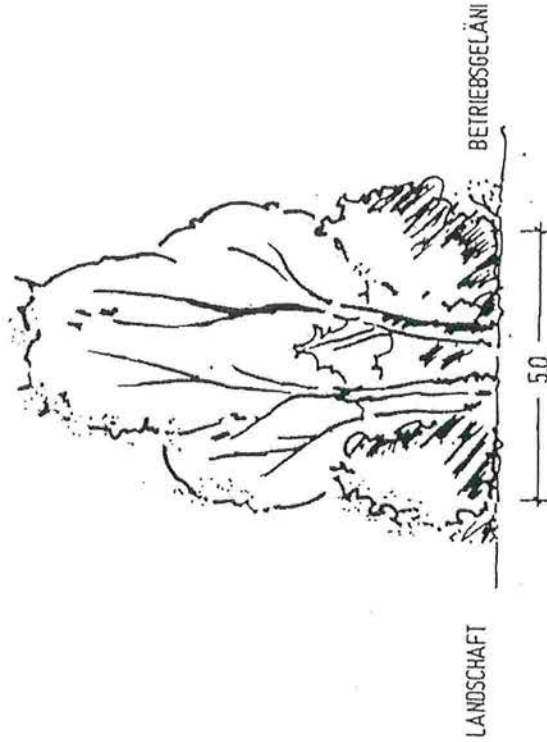
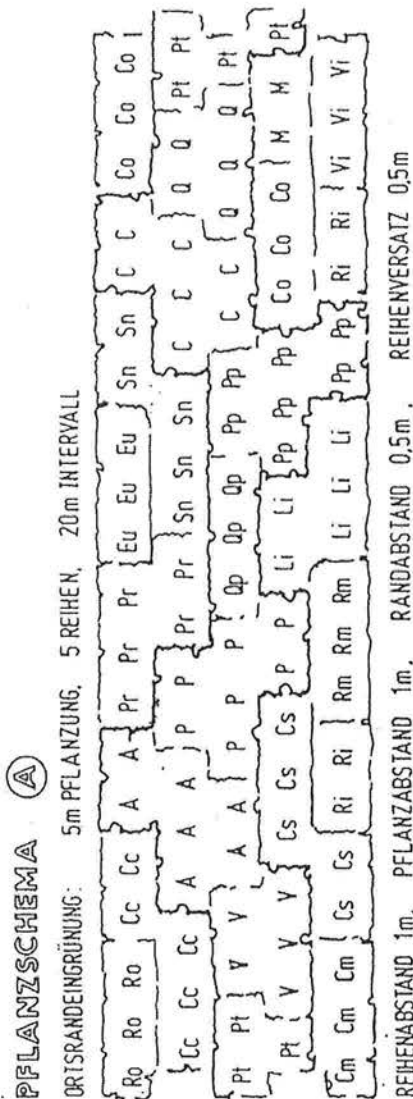


REIHENABSTAND 1m, PFLANZABSTAND 1m, RANDABSTAND 0,5m, REIHENVERSATZ 0,5m

PFLANZSCHEMA D

STRASSENBEGLEITPFLANZUNG: 3 REIHEN, 20m INTERVALL





C) Bestandserhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a):

Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, die wirtschaftlichen Zielen dienen. (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“).

2.3 Auflagen und Hinweise

2.3.1 Auflagen

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Kaiserslautern (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach 20 (2) LAbfWAG:

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts. (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z. B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung) Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand: 5.9.1995 (bzw. 6.11.97), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z. B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen. Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und <Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und <Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z. B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.)

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Boden- material und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig [EAK-Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Werden verunreinigte Materialien/Böden aufgenommen, die zur Entsorgung gelangen, sind der SGD Süd die entsprechenden Entsorgungsnachweise vorzulegen.

Hinweis zum Rückbau der Altablagerung:

Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD Süd zur Zustimmung vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung) bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster darzustellen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

2.3.2 Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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.

2. Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

3. Bauverbotszone und Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ist parallel der B 47 eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Werbeanlagen in einem Bereich bis zu 40 m parallel der Bundesstraße bedürfen zu ihrer Errichtung der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Speyer.

Bestätigung

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

Hettenleidelheim, den. 25.02.2008



.....
Ortsbürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

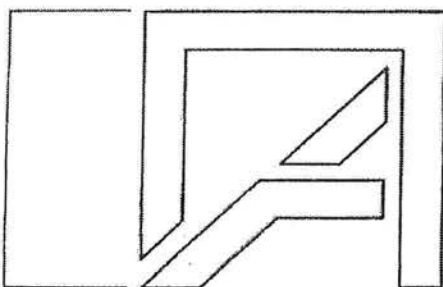
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:1000



**GEMEINDE
HETTENLEIDELHEIM**

„Gewerbepark Änderung IV“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT /AUSSCHÜSSE	04.09.2006			
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	23.10.2006			
BETEILIGUNG TÖB § 4 ABS. 1 BAUGB	23.10.2006			
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	19.09.2007			
ENDGÜLTIGE FASSUNG	19.12.2007			



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BÄHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Bestehende Planungen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches
- 2.3. Topographie
- 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung
- 2.5. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Umweltverträglichkeit
- 3.7. Kostenschätzung

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 4.8. Grünflächen
- 4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

7. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht
- Begründungen vorheriger Planfassungen

0 ALLGEMEIN

Zur besseren Übersicht sind der Planänderung IV auch die Begründungen der Urfassung und der Planänderungen 1- 3 beigefügt.

Die Textfestsetzungen wurden aus den Planänderungen 1 – 3 übernommen und überarbeitet.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlass

1.1.1

Im Bereich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Didier wurden bei Bohrungen im Rahmen der Erkundung der Oberflächenwasserversickerung altlastenverdächtige Materialien vorgefunden.

Unter Berücksichtigung von § 839 DGB (Amtshaftpflicht) und einer entsprechenden Erklärung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde seitens des Gemeinderates der Ortsgemeinde Hettenleidelheim in seiner Sitzung am 13.02.1998 beschlossen, die Grundstücke des ehem. Werksgeländes (FISStNrn. 1503/8, 1359, 1360, 1360/2, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1370 und Teilflurstücke 1345, 1348, 1348/2, 1349, 1356 und 1558) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und der genannte Bebauungsplan ist ohne die genannten Grundstücke und Teilgrundstücke am 19. Februar 1998 in Kraft getreten.

Erst nach Abschluß der Altlastenuntersuchung wurden die den Geltungsbereich des B – Planes Änderung III einschränkenden Bedingungen durch Erklärung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 02. Mai 2001 aufgehoben.

Auf der Grundlage der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 16.11.2000 kann inzwischen das vorgen. Gelände als „nicht altlastenverdächtiger Altstandort“ eingestuft werden, wobei bezüglich verbleibender Restrisiken Standardauflagen in den B – Plan aufzunehmen sind.

1.1.2

Die Strukturentwicklungsgesellschaft des Landkreises Bad Dürkheim hat am 21.02.2006 den Bauantrag eingereicht zum Bau einer Fotovoltaik-Anlage auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 1370/7 und 1370/6 im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes. Die Baugenehmigung wurde hierzu am 22.03.06 erteilt.

Im Rahmen der Planänderung soll den geänderten Anforderungen an die Erschließung und an die Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden.

1.1.3

Mit Schreiben im April 2003 hat die KV-DÜW eine Abrissverfügung für bestehende, nicht genehmigte bauliche Anlagen im Bereich Fabrikstraße / Am Viehhof erlassen. Im Rahmen der Planänderung soll die Grundlage für nachträgliche Anträge auf Baugenehmigung, insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, geschaffen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Im Gemeinderat der Gemeinde Hettenleidelheim hat in seiner Sitzung am 06.04.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Änderung IV“ beschlossen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim sieht für den Geltungsbereich des B – Planes gewerbliche Bauflächen (G) vor.

1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel der Planänderung ist eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Anpassung des vorhandenen Ortsteiles Fabrikstr. / Am Viehhof.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Änderung III“. Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Flächen des ehemaligen Didier-Geländes, einschl. der Bebauung südlich der Fabrikstr. und der Str. Am Viehhof.

2.2 Bestehende Planung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Für den Geltungsbereich des B – Planes bestehen außer dem Flächennutzungsplan keine weiteren Planungen.

2.3 Topographie

Insgesamt fällt das Gelände von Süd nach Nord, kann dabei jedoch als relativ eben angesehen werden. Die südlich angrenzende Ortsumgehungsstr. (B47) verläuft im Einschnitt. Ebenso bildet die zusammenhängende Fläche des ehemaligen Didier-Geländes einen Geländeeinschnitt mit einer ansteigenden Böschung von der Fabrikstr. bis zur südlichen Ecke und vom Bachlauf des Seltenbaches ebenfalls zur südlichen Ecke. Der Höhenunterschied der Böschung beträgt im Bereich der Südecke des Grundstückes 1370/7 ca. 5,00 m.

2.4 Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Die Flächen nördlich der Fabrikstr. sind zur Zeit unbebaut und ungenutzt. Im Bereich des ehemaligen Didier Geländes (Plan-Nr. 1370/7) wurde inzwischen von der Struktur- und Entwicklungsgesellschaft des Landkreises Bad Dürkheim eine Fotovoltaik-Anlage errichtet, die sich auch auf einen Teil des Grundstückes 1370/6 erstreckt. Südlich der Fabrikstr. und entlang der Straße Am Viehhof bestehen verschiedene Wohn- und Nebengebäude gem. Plandarstellung. Eine Teilfläche, südlich an die zuvor genannte Bebauung angrenzend, ist unbebaut und ungenutzt.

Im Nordosten und östlich des Seltengrabens sind unbebaute Flächen vorhanden, die auf der Grundlage des bereits bestehenden B – Planes Gewerbepark, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Osten des Gebietes verläuft eine 20 kV-Leitung für die beiderseits der Leitungsachse ein 10 m breiter Schutzstreifen zu beachten ist.
Die vorh. Bebauung südlich der Fabrikstr. / Am Viehhof ist zum Teil nicht genehmigt.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

3.1 Planungsalternativen

Nach Wegfall des Bedarfes für den Bau der Planstr. C und Planstr. D des bestehenden rechtskräftigen B- Planes wurde alternativ die Erschließung des südwestlichen Planbereiches durch die Straße „Am Viehhof“ bzw. durch neuen Anschluß der Straße „Am Viehhof“ an die „Schamottestr.“ geplant.

Der vorliegende Plan beinhaltet den Anschluß der Straße „Am Viehhof“ an die „Schamottestr.“

Weiterhin wurde für den unbebauten Bereich der Straße „Am Viehhof“ alternativ die Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO oder als Mischgebiet untersucht.
Der vorliegende Plan beinhaltet die Festlegung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

3.2 Erschließung Verkehr

Der Geltungsbereich des vorliegenden B – Planes wird übergeordnet durch die „Schamottestr.“ mit Anbindung an die B47 verkehrstechnisch erschlossen. Die „Schamottstr.“ bildet mit der „Gaswerkstr.“ (östlicher Teil) und der „Fabrikstr.“ eine ringförmige Erschließung der angrenzenden bebaubaren Flächen.

Nach dem für das Grundstück Pl. - Nr. 1370/7 die Nutzung mit einer Fotovoltaik-Anlage Bestand hat, ist eine weitere Erschließung dieses Bereiches, wie im Ursprungsplan vorgesehen durch Planstr. C und Planstr. D nicht mehr erforderlich.

Eine Erschließung des unbebauten Bereiches „Am Viehhof“ von der „Fabrikstr.“ aus ist wegen der im Bereich der vorhandenen Bebauung beengten Straßenraumbreite von 6,50 m zwischen den Grundstücksgrenzen nicht ausreichend möglich.

Der vorliegende Plan beinhaltet für die Erschließung der unbebauten Flächen „Am Viehhof“ die Zufahrt von der „Schamottestr.“, mit Wendemöglichkeiten jeweils am Ende der Stichstraßen, wobei wegen der geringen Zahl der Grundstücke die kleinere Stichstraße nur mit einem Wendebereich für PKW (18,00 m) geplant wurde, während die längere Stichstraße mit Wendemöglichkeit für LKW vorgesehen ist.

Der nördliche Teil der Straße „Am Viehhof“ soll nur der Erschließung der angrenzenden vorhandenen Bebauung dienen.

3.3 Erschließung Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinden Hettenleidelheim. Für die Abwasserbeseitigung steht das öffentliche Kanalnetz mit öffentlicher Kläranlage zur Verfügung.

Die genannten Anlagen sind bereits auf der Grundlage des bisherigen B – Planes hergestellt und sind nur im Bereich der Straße „Am Viehhof“(südl. Teil) zu erweitern.

3.4 Bebaubare Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Teilbereiche „A“ und „B“ als Gewerbegebiet vorgesehen. Der übrige Teilbereich „C“ ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Die bebaubaren Flächen wurden in den einzelnen Teilbereichen soweit wie möglich als zusammenhängende Baufenster vorgesehen, damit bei der Umlegung / Teilung die Grundstücksbildung flexibel dem Bedarf angepasst und geplant werden kann.

3.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden aus dem rechtskräftigen B – Plan Gewerbepark Änderung III im wesentlichen unverändert übernommen. Nach dem sich gegenüber der geltenden Planfassung die bebauten und versiegelten Flächen reduziert haben, wird auf eine erneute Bilanzierung verzichtet. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.6 Umweltverträglichkeit

siehe Umweltbericht

3.7 Kostenschätzung

Durch Wegfall der Planstraßen C und D reduziert sich insgesamt der Anteil der Kosten der Erschließung Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung.

Mehrkosten gegenüber den rechtskräftigen B – Plan entstehen durch die geplante Lärmschutzeinrichtung.

Die Kosten ermitteln sich überwiegend wie folgt:

Fahrbahnflächen (Minderung)	740 m ² x 110,00 €/m ²	= - 81.400,00 €
Mischwasserkanal (Minderung)	100 m x 400,00 €/m	= - 40.000,00 €
Wasserversorgung (Minderung)	100 m x 175,00 €/m	= - 17.500,00 €
Straßenbelag (Minderung)	5 St x 2.500,00 €/St	= - 12.500,00 €

Minderkosten im Vergleich zum
rechtskräftigen B – Plan **= - 151.400,00 €**

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bebaubare Fläche „A1 + A2“ ist als Art der Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen. Im rechtskräftigen B – Plan ist für diesen Bereich eingeschränktes Industriegebiet vorgesehen. Die Einschränkung betrifft dabei die zulässigen Lärmwerte, die 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachtsüber betragen dürfen.

Wegen fehlender Nachfrage und im Hinblick auf die vorh. Bebauung im Bereich Am Viehhof wird mit der Planänderung für Bereich A1 + A2 Gewerbegebiet vorgesehen, wobei die Einschränkung hinsichtlich der Lärmwerte für das Gebiet A2 65/50 DB (A) übernommen werden soll. Denn dies bedeutet für Gewerbebetriebe tagsüber keine Nutzungseinschränkung innerhalb des Gewerbegebietes. Lediglich nachts sind erhöhte Anforderungen – 50 dB (A) – zu beachten.

Für das Gebiet A1 sollen die zulässigen Lärmemissionen auf 60/50 dB (A) begrenzt werden, um einen verträglichen Übergang zum Mi-Gebiet zu erreichen.

Für das Gebiet **B1** und **B2** wird in der Planänderung IV ebenfalls Gewerbegebiet § 8 BauNVO festgesetzt. Wegen der inzwischen erfolgten Nutzung des gesamten Gebietes mit einer Fotovoltaik-Anlage wird für dieses Gebiet unter Berücksichtigung einer möglichen Nutzungsänderung zu einem spätern Zeitpunkt die zulässige Lärmemissionen auf 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts festgelegt.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die bestehende Wohnnutzung im benachbarten Mi- Gebiet, sind Vergnügungsstätten in den Gebieten A1 + A2 und B1 und B2 nicht zulässig.

Wegen der vorhandenen Bebauung im Bereich Fabrikstr. / Am Viehhof wird für diesen und den südöstlich angrenzenden unbebauten Bereich **C1 – C3 Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO so festgelegt.

Diese Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, um die durch Zeitentwicklung entstandene Wohnnutzung der ehemaligen Betriebsgebäude der Fa. Didier nachträglich genehmigen zu können.

Die Ortsgemeinde sieht sich hier im Rahmen ihrer Planungshoheit im Interesse einer Vielzahl von Bürgern, die in dem Bereich Eigentum erworben bzw. Wohnraum gemietet haben, in der Pflicht und sieht dringenden Handlungsbedarf. Mit in diese Entscheidung einbezogen wurde auch, dass die Gemengelage Gewerbe und Wohnen bereits seit vielen Jahren, z.T. mehr als 25 Jahren problemlos funktioniert. Anmerkung als Beispiele: Die Eheleute Hofmann leben bereits seit 1976 in dem Anwesen Fabrikstraße 10 (FISNr. 1390/14) und haben dies 1984 erworben. Die Herren Aksu haben die Häuser Fabrikstr. 6 und 8, jetzt Am Viehhof im Jahr 1993 erworben. Der Verwaltung sind keinerlei Konflikte bzw. darauf erfolgte Beschwerden bekannt. Durch gegenseitige gelebte Rücksichtnahme wird diese Gemengelage auch zukünftig funktionieren. Die Eigentümern der Wohnhäuser erhalten durch die Bebauungsplan-Änderung Rechtssicherheit.

Bereits im Jahre 1992 hatte sich das BVerwG mit einem ähnlichen gelagerten Fall beschäftigt mit folgendem Ergebnis/Beschluss: Habe ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bereits seit längerer Zeit ohne größere Probleme bestanden, könne dies in der Abwägung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein solches Gebiet in der Weise berücksichtigt werden, dass das Nebeneinander - so wie es bisher vorhanden ist — in den Bebauungsplan übernommen wird.

2003, als die Kreisverwaltung die Eigentümer und Bewohner der betroffenen Wohnhäuser zur Räumung aufgefordert hatte, hatte sich im Auftrag der Ortsgemeinde auch Dr. Porger, Uni Kl mit der Angelegenheit befasst. Er kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Änderung der Gebietsart und zwar hin zu Mischgebiet zu prüfen sei, hieraus ergebe sich die Möglichkeit des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen. Die Weiterverfolgung war 2003 zurückgestellt worden, nachdem die Strukturentwicklungsgesellschaft damals noch kein fertiges Konzept für die Industriebranche hatte.

In den Gebieten C 1, C 2 und C 3 wird an den vorhandenen Gebäuden der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm zum Teil deutlich überschritten und damit die Ausweisung eines Mischgebietes vom Grundsatz her unzulässig. In der vorliegenden Bestandsituation ist unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes eine Konfliktlösung dadurch zu erreichen, dass für die Wohnnutzung eine Verlagerung des Schutzzieles des nächtlichen Schallschutzes von vor dem geöffneten Fenster hin zu Einhalten von Innenpegeln im Rauminneren erfolgt. Diese Verlagerung wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung gesichert. Dadurch wird sowohl dem Bestandsschutz der Fa. Rempel als auch der (derzeit unzulässigen) Wohnnutzung Rechnung getragen.

Der Übergang hinsichtlich möglicher Lärmemissionen zum Gebiet A1 + A2, B1 und B2 ist städtebaulich vertretbar. Ebenso sind Konflikte mit dem südwestlich der Schamottestr. angrenzendem Gebiet im Scheibliges Morgen nicht zu erwarten, weil für diesen Bereich das Gewerbegebiet hinsichtlich möglicher Lärmemissionen eingeschränkt nutzbar ist. Die zulässigen Höchstwerte gem. rechtskräftigen B – Plan betragen in diesem Bereich 60 dB tagsüber und 45 dB nachts.

Wegen der angrenzenden Bundesstraße B 47 wurde von der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Lärmwerte tagsüber nicht erreicht werden. Lediglich nachts werden die zulässigen Werte in Teilbereichen geringfügig überschritten. Deshalb werden die betroffenen Grundstücksflächen dahingehend differenziert, dass ein Teil der bebaubaren Fläche gem. Plandarstellung nur für Betriebsteile, Garagen und Nebenanlagen genutzt werden darf. Für die übrigen Grundstücksflächen wird vorgeschrieben, dass Fenster von Wohngebäuden als Schallschutzfenster auszubilden sind und Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen sind.

Der Bereich des Mischgebietes konnte nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die tatsächliche Nutzungsänderung ehemaliger Betriebsgebäude zur Wohnnutzung nicht absehbar war.

Nach dem die Wohnnutzung in verschiedenen Gebäuden Am Viehhof sich -wenn auch ungenehmigt - manifestiert hat, ist es politischer Wille der Gemeinde, Möglichkeiten zum nachträglichen Genehmigen der Wohnnutzung zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gebiet A1 + A2 wurde das Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtskräftigen B – Plan übernommen.

Im Gebiet B1 und B2 wurde der tatsächlichen Nutzung entsprechend und im Hinblick auf später mögliche Nutzungen das Maß der baulichen Nutzung reduziert. Als Maß der baulichen Nutzung erscheint in diesem Bereich eine Baumasszahl von 6,0 ausreichend.

Für das Mischgebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, nach den dort genannten Obergrenzen festgelegt. Diese Festlegung entspricht auch im wesentlichen der bestehenden Bebauung.

4.3 Bauweise

Für den Bereich A1 + A2 ist wie im rechtskräftigen B - Plan offene Bauweise vorgesehen. Für den Bereich B1 und B2 ist abweichende Bauweise insofern vorgesehen, als für diese Flächen im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die Lage im Einschnitt Gebäudelängen bis 250 m unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gem. LBauO zulässig sind. (Der rechtskräftige B – Plan hat eine Gebäudelänge von 300 m zum Inhalt, diese Gebäudelänge ist jedoch auf der Grundstücksfläche nicht zu realisieren.)

Für den Bereich des Mischgebietes C1 – C3 ist offene Bauweise vorgesehen. Diese Festlegung entspricht auch der vorhandenen Bebauung.

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B – Planes sind Garagen innerhalb der bebaubaren Flächen, im übrigen nach Maßgabe der LBauO entlang der Grenzen zulässig.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 6,00 m einzuhalten

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass begrünte Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen zwischen benachbarten Grundstücken entstehen.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine einseitige Entwicklung des Mischgebietes mit Wohnnutzung einzuschränken, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 6 begrenzt.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planung der Fabrikstr. wurde aus dem rechtskräftigen B- Plan unverändert übernommen. Die Anbindung der unbebauten Bereiche C4 und C5 über die vorhandene Straße Am Viehhof ist wegen der eingeschränkten Breite im Bereich der Pl. – Nr. 1388/1 und 1390/14 nur bedingt möglich. Deshalb ist im Plan vorgesehen, eine Anbindung der Straße Am Viehhof an die Schamottestr. herzustellen. Die Anfahrsicht für diese Anbindung in die Schamottestr. als Hauptsammelstraße ist mit 70 m ausreichend bemessen.

4.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Wegen der Topographie des vorhandenen Geländes kann für die Straßenplanung eine Dammschüttung oder Einschnitt erforderlich sein. Aus diesem Grund ist im B – Plan eine Randfläche der Baugrundstücke ggfs. temporär für die Herstellung der Straßen zur Verfügung zu stellen.

4.8 Grünflächen

Die Festsetzungen über Grünflächen wurde aus dem rechtskräftigen B – Plan Gewerbepark Änderung III im wesentlichen unverändert übernommen.
Siehe auch Umweltbericht.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden aus dem rechtskräftigen B – Plan Gewerbepark Änderung III im wesentlichen unverändert übernommen.
Siehe auch Umweltbericht.

4.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im wesentlichen unverändert aus dem rechtskräftigen B – Plan Gewerbepark Änderung III übernommen.
Siehe auch Umweltbericht.

4.11 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Die örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung von Rheinland – Pfalz sind im vorliegenden Planentwurf nicht enthalten.

4.12 Hinweise

In die Textfestsetzungen sind nach Vorgabe der jeweiligen Träger öffentlicher Belange Hinweise aufgenommen.

5. BODENORDNUNG

5.1 Umlegungsverfahren

Für den Bereich der Fabrikstr. und das nordwestlich angrenzende Gebiet A ist eine Umlegung bereits erfolgt. Eine Umlegung ist nicht erforderlich für die Grundstücke im Bereich B1 und B2 sowie im Bereich C1, C2 und C3. Die Grundstücksflächen im unbebauten Bereich „Am Viehhof“ sind im Besitz der Struktur- und Entwicklungsgesellschaft. Hier sind entsprechend der Nachfrage und in Abstimmung mit der Gemeinde Hettenleidelheim, - wegen kleinerer Anteile Grundstücksflächen ehemals Planstr. D – Grundstücke zu bilden. Hierzu reichen privatrechtliche Vereinbarungen. Eine Umlegung ist in diesem Bereich nicht erforderlich.

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen.
Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2008 gebilligt.

Hettenleidelheim, 15.02.2008

Ortsbürgermeister

