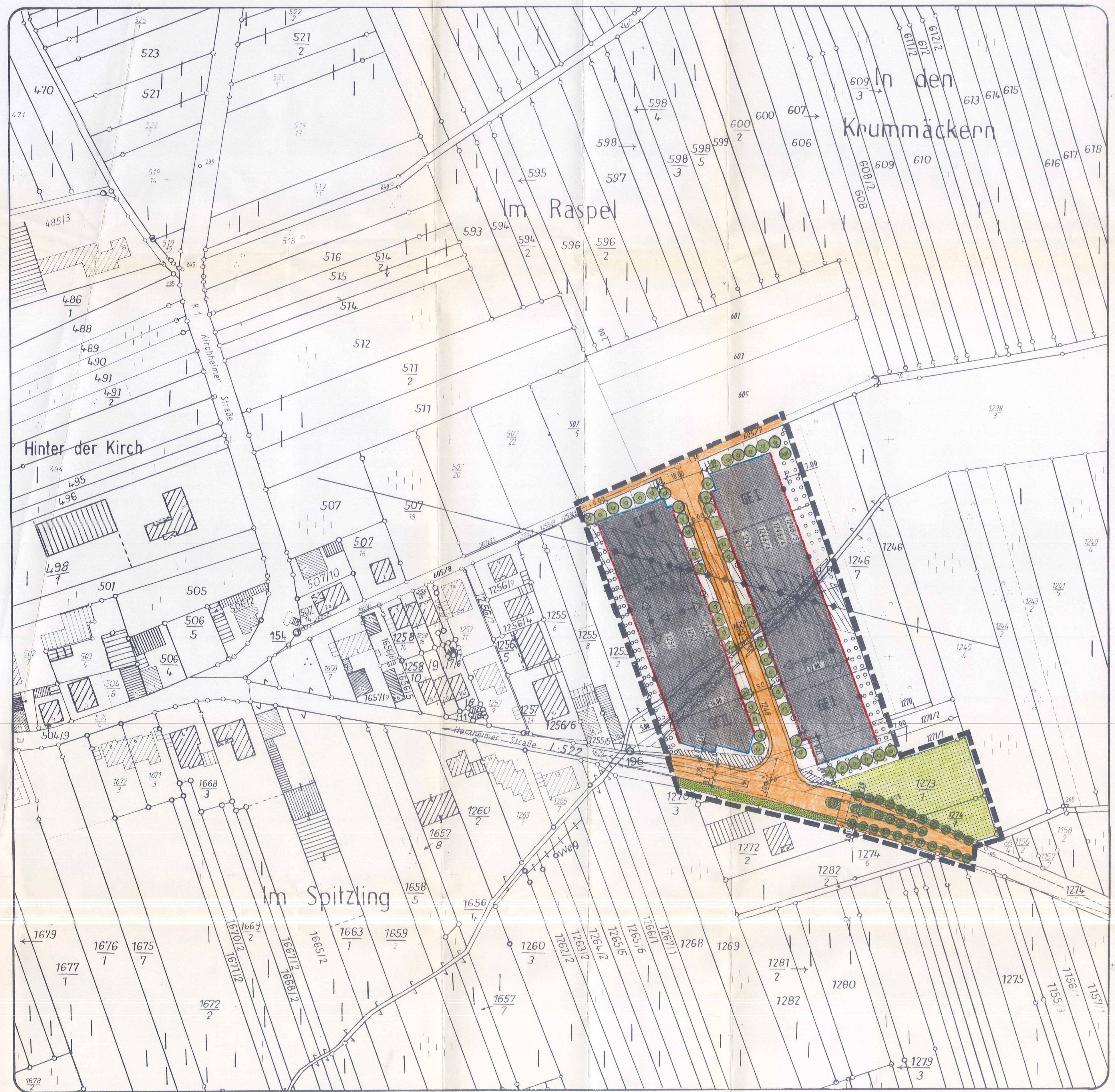


# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG

## "GEWERBEGEBIET"



### ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

<b>GE</b>	Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NV		Baugrenze		Baulinie für Büro- u. Wohngebäude
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig		Baulinie für Hallen		Baulinie für Büro- u. Wohngebäude
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl		Strassenbegrenzung		Überbaubare Grundstücksfläche
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl				Gehweg + Radweg
<b>o</b>	Offene Bauweise				Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
<b>SD</b>	Nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von (alte Teilung) siehe Schablone				Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Ersatzverpflichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes				Pflanzbot für Einzelbäume oder Baumgruppen mit Ersatzverpflichtung
	Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung für Büro- und Wohngebäude				Maximale mit Masszahl
	Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung für Hallen				Alte Flurstücksnr.
					Vorhandene Strassenhöhe bzw. Geplante Strassenhöhe (Vorentwurf)
					Öffentliche Grünfläche
					Fläche für die Landwirtschaft

**Geh und Fahrrecht zu Mast Nr. 5**

**20 KV - Freileitung mit Schutzstreifen**

**Regen und Schutzwasserleitung 0,4 KV-Erdkabel**

**Sichtbereich**

**h Führung der Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von 2 parallel-laufenden Kanalleitungen (Regenwasser und Schutzwasser) durchquert, die seitlich des Schutzstreifens von 6 m zeichnerisch festgesetzt sind.

**i Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das Regenwasser ist über Sichterscheibe abzuleiten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.

**j Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Bezugshöhe ± 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Strassenbegrenzungslinie) in Grundstücksmitte. Die Oberkante des Partiebodens über den KG darf eine Höhe von + 0,70 m nicht übersteigen. Bezugshöhe ± 0,00 für die Garagen und Hallen ist die OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Strassenbegrenzungslinie). Die Oberkante des Partiebodens der Garage oder Halle darf eine Höhe von + 0,40 m nicht übersteigen. Die Hallen dürfen eine Traufhöhe von 5,00 m von OK Hallenboden an der rückwärtigen Baulinie nicht überschreiten.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GF I	0,4
GF II	0,8
II	
o	
SD bei I gesch.	
SD bei II gesch.	
SD 20-30° für Büro- u. Wohngeb.	
SD 20-30° für Hallen	

### TEXTFESTSETZUNGEN

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie zu umfassen.

**§ 2 Bestandteil des Bebauungsplanes**  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Dem zeichnerischen Teil  
1.1 Dem Bebauungsplan  
1.2 Integrierter Grünordnungsplan  
2. Den schriftlichen Festsetzungen  
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen  
2.2 Gestaltungssetzung gem. § 8 LBAuO  
2.2.1 Baurechtliche Festsetzungen  
2.2.2 Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen und Einfriedlungen  
2.3 Festsetzungen zur Grünordnung  
2.3.1 Private Grünflächen  
2.3.2 Öffentliche Grünflächen

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne von § 86 der Landesbauordnung (LBAuO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

**2. Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan der Gemeinde Weisenheim am Berg "Gewerbegebiet"**

**2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
a. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 51 BauNVO (41))  
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.  
Zulässig sind in GE I:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
- Tankstellen  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Zulässig sind in GE II:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung das Wohnen nicht wesentlich stören.  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**b. Maß der baulichen Nutzung**  
Höchstgrenze der GFZ = 0,4  
Höchstgrenze der GFZ = 0,8  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II  
Diese Höchstwerte sind zulässig, wenn die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der LBAuO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

**c. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die Bauweise wird gem. BauNVO § 22 als offene Bauweise festgelegt.

**d. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die Gebäude sind wie folgt zu errichten:  
1. Verwaltungs- und Wohngebäude an der strassenseitigen Baulinie  
2. Hallen an der rückseitigen Baulinie  
Die Hauptfirstrichtungen für die Büro- und Wohngebäude und Hallen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

**e. Grundstücksgrösse (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**f. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)**  
In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Strassenbegrenzungslinie = Garage) vorzusehen.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:  
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen.

**g. Führung von Versorgungsleitungen: Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB - § 16 Abs. 3 BauNVO)**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer 20 KV-Leitung überquert, die einschl. der beidseitigen Schutzstreifen von je 10 m zeichnerisch festgesetzt wird. Die max. Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens wird westlich von Mast Nr. 5 auf 10 m, östlich von Mast Nr. 5 auf 8,50 - 10,00 m, je nach Standort der baulichen Anlagen, begrenzt. Die Bauhöhen beziehen sich auf das natürlich gewachsene Gelände. Befreiung von diesen Festsetzungen können nur im Einverständnis mit der Pfalzwerke AG erteilt werden.  
Im Schutzstreifen gem. Punkt 2.1 h liegt zusätzlich ein Erdkabel von 0,4 KV.  
Hinweis:  
Für alle Grundstücke, die von der Leitung und deren Schutzstreifen betroffen sind, ist in jedem Falle der Bauantrag der Betriebsabteilung Maxdorf der Pfalzwerke vorzulegen. Es wird empfohlen, diese Bauvorhaben bereits in Stadium der Vorplanung mit den Pfalzwerken abzustimmen.

**h Führung der Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von 2 parallel-laufenden Kanalleitungen (Regenwasser und Schutzwasser) durchquert, die seitlich des Schutzstreifens von 6 m zeichnerisch festgesetzt sind.

**i Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Das Regenwasser ist über Sichterscheibe abzuleiten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.

**j Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Bezugshöhe ± 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Strassenbegrenzungslinie) in Grundstücksmitte. Die Oberkante des Partiebodens über den KG darf eine Höhe von + 0,70 m nicht übersteigen. Bezugshöhe ± 0,00 für die Garagen und Hallen ist die OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Strassenbegrenzungslinie). Die Oberkante des Partiebodens der Garage oder Halle darf eine Höhe von + 0,40 m nicht übersteigen. Die Hallen dürfen eine Traufhöhe von 5,00 m von OK Hallenboden an der rückwärtigen Baulinie nicht überschreiten.

**x. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**  
Zu dem im Bebauungsplan eingetragenen Mast Nr. 5 der 20 KV-Leitung ist ein 3 m breiter Streifen von der Plantrasse her als Zufahrt freizuhalten.

**2.2 Gestaltungssetzung**  
**2.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**  
Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen  
Dachform:  
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen sind mit der Plan-eintragung zwingend vorgeschrieben. Nebenfürste dürfen nur rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufen und sollten mindestens 40 cm niedriger sein als der Hauptfirst.  
Dachneigung:  
Für Gebäude, die an der strassenseitigen Baulinie errichtet werden, wird für 1-geschossige Gebäude eine Dachneigung von 30 - 45 Grad (alte Teilung) und für 2-geschossige Gebäude eine Dachneigung von 20 - 30 Grad (alte Teilung) festgesetzt.  
Für Hallen, die an der rückseitigen Baulinie errichtet werden, wird eine Dachneigung von 20 - 30 Grad (alte Teilung) festgesetzt.  
Dacheindeckung:  
Zulässig sind nur naturrote Ziegel oder Betondacheine als Dacheindeckung. Schwarze, braune- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.  
Fassadengestaltung der baulichen Anlagen  
Verkleidungen der Aussenwände mit glasierten oder glänzenden Materialien, Kunststoff-, Abestzement-, Bitumen- oder Metall-elemente sind nicht zulässig.  
Empfehlung:  
Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:  
Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein.  
**2.2.2 Festsetzung über die Gestaltung der Aussenanlagen und Einfriedlungen**  
Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder notwendige Stellplatzflächen und Lagerflächen benötigt werden.  
Einfriedlungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)  
Einfriedlungen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper dürfen eine Gesamthöhe von 1 m - gemessen ab Oberkante der nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.  
Art der Einfriedlung:  
- Maschendraht begrenzt mit Kletter- / Rankpflanzen  
- Senkrechter Holzlattezaun  
- Stabitterzaun begrenzt mit Kletter- / Rankpflanzen  
**2.3 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**  
**2.3.1 Private Grünflächen**  
Auf den Grundstücken westlich der Erschließungsstraße sind in deren westlichen Randbereichen 5 m breite Gehölzpflanzungen vorzunehmen.  
Auf den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße sind in deren östlichen Randbereichen 7 m breite Gehölzpflanzungen vorzunehmen.  
Auf den 5 m Grünstreifen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Es sind mindestens 30 Einzelbäume zu pflanzen.  
In nördlichen und südlichen Randbereich des Planungsbereiches sind mindestens 15 Einzelbäume neben Gehölen anzupflanzen.  
Die auf den privaten Grünflächen vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Sie sind mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.  
Artenauswahl z. B.  
- Bäume: Aesculus hippocastanum, Pinus sylvestris, Quercus robur, Juglans regia, Fagus sylvatica  
- Sträucher: Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Euonymus europaeus, Corylus avellana  
- Schlehe, Rainweide, wolliger Schneeball, Pfaffenblütchen, Haselnuß  
Das Sichtdreieck ist mit niedrigen Sträuchern bis h = 80 cm zu bepflanzen.  
**2.3.2 Öffentliche Grünflächen**  
Im Bereich der Einfahrt in das Gewerbegebiet sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Es sind mindestens 30 Einzelbäume zu pflanzen.  
Zu verwenden sind landschaftstypische Arten wie z. B.  
- Bäume: Quercus robur  
- Sträucher: Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Euonymus europaeus, Corylus avellana  
- Schlehe, Rainweide, wolliger Schneeball, Pfaffenblütchen, Haselnuß  
Das Sichtdreieck ist mit niedrigen Sträuchern bis h = 80 cm zu bepflanzen.  
**2.3.3 Ersatzflächen in Aussenbereich**  
Es ist eine Ersatzfläche von 3000 m<sup>2</sup> in Aussenbereich zur Verfügung zu stellen.  
Diese ist mit standortgerechten Gehölen zu bepflanzen.  
Artenauswahl z. B.  
- Bäume: Castanea sativa, Pinus sylvestris, Quercus robur, Juglans regia, Fagus sylvatica einschl. Obstbäume (Hochstämme)  
- Sträucher: Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Euonymus europaeus, Corylus avellana  
- Schlehe, Rainweide, wolliger Schneeball, Pfaffenblütchen, Haselnuß  
Die Lage der Ersatzflächen ist in der Begründung zum Bebauungsplan Teil B - Grünordnerischer Teil in Karte 1 dargestellt.

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB	04.02.87
2. BEKÄNNTUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB	12.03.87
3. BETEILIGUNG DER BÜRGER (VORGEZEICHNETE BÜRGER-BETEILIGUNG) GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB	20.03.87 - 03.04.87
4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 BAUGB	16.10.87 - 04.12.87 28.06.88 - 19.08.88 09.02.90 - 27.03.90
5. BESCHLUSSESSAFUNG ÜBER BEDECKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	01.02.89 05.06.90
6. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANNENTWURFS GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	02.09.87 15.06.88 31.01.90
7. BEKÄNNTUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	15.10.87 14.07.88 08.02.90
8. BERICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	16.10.87 28.06.88 09.02.90
9. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANNENTWURFS GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	1. AUSLEGUNG: 26.10.87 - 27.11.87 2. AUSLEGUNG: 25.07.88 - 26.08.88 3. AUSLEGUNG: 16.02.90 - 16.03.90
10. PRÜFUNG DER WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VORGEBRACHTEN BEDECKEN UND ANREGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	01.02.89 05.06.90
11. MITTEILUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	06.07.90
12. BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEM. § 10 BAUGB	27.06.90
13. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 11 ABS. 1 BAUGB	27. Aug. 1990
14. ERKLÄRUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE ÜBER DIE BEKÄNNTUNG EINER VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB	22.11.1990 13.12.1990
15. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 12 BAUGB	02. Juli 1990

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 27.06.1990 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 22.11.1990 Az: 44-11/68-021/MW/M/10 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bad Dürkheim, den 22.11.1990.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag  
Eichner  
Regierungsrat

## 2. Ausfertigung

Ortsgemeinde WEISENHEIM AM BERG

**BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:1000

GEWERBEGEBIET

DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDEL  
ARCHITECTEN  
6714 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618