

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 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Art.1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, 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. Örtliche Bauvorschriften

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

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

GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind in GE I:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden in GE I:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für 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. 5 BauNVO

- Lagerplätze
- Tankstellen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Vergnügungsstätten

- (4) Zulässig sind in GE II:

Im Gebiet GE II sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- (5) Ausnahmsweise können zugelassen werden in GE II:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Lagerplätze
- Tankstellen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Vergnügungsstätten

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

Festlegung für die Gebietsteile des B-Planes gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§ 23 ABS. 3 BauNVO) zu errichten.

Die Gebäude sind wie folgt zu errichten:

1. Verwaltungs- und Wohngebäude an der straßenseitigen Baugrenze,
2. Hallen an der rückseitigen Baugrenze,

Die Hauptfirstrichtungen für die Büro- und Wohngebäude und Hallen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

D) GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR.3 BAUGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1000 m² festgelegt.

E) 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 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.

F) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

Verkehrsflächen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Zur Gliederung des Straßenraumes und aus Gründen der Sicherheit des fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs, sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind an den in der Planzeichnung mit "VG" gekennzeichneten Stellen bezeichnete Verkehrsgrünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

G) FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN; HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR.13 BAUGB - § 16 ABS. 3 BAUGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer 20 KV-Leitung überquert, die einschl. der beiderseitigen 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 8,00 - 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 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 im 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 verlaufenden Kanalleitungen (Regenwasser und Schmutzwasser) durchquert, die einschließlich eines Schutzstreifens von beidseitig 3 m zeichnerisch festgesetzt werden.

J) VERSICKERUNG DES REGENWASSERS AUF DEN GRUNDSTÜCKEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer von Dachflächen, von befestigten Hofflächen und von öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückzuhalten und dort entweder zu versickern oder in anderer Weise zu behandeln. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig. Die dafür erforderlichen technischen Einrichtungen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzuklären.

K) 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 Planstraße her als Zufahrt freizuhalten.

L) 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.

M) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB)

Bezugshöhe ± 0.00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Straßenbegrenzungslinie) in Grundstücksmittle. Die Oberkante des Fertigbodens über dem 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 Fertigbodens 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 Baugrenze nicht überschreiten.

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB)

2.2.1 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 dem 5 m Grünstreifen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind Bäume und Sträucher gem. Plandarstellung anzupflanzen.

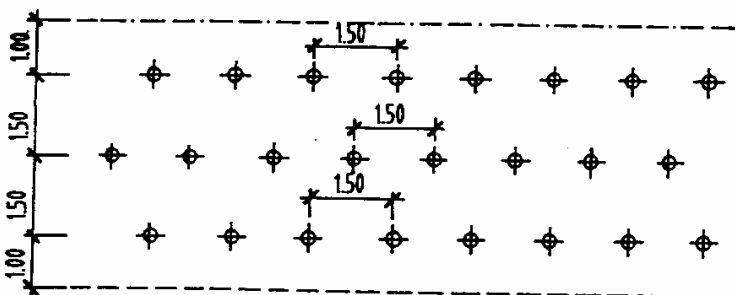
Die auf den privaten Grünflächen vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Sie sind mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Die Mindestqualität der Gehölze wird wie folgt festgesetzt:

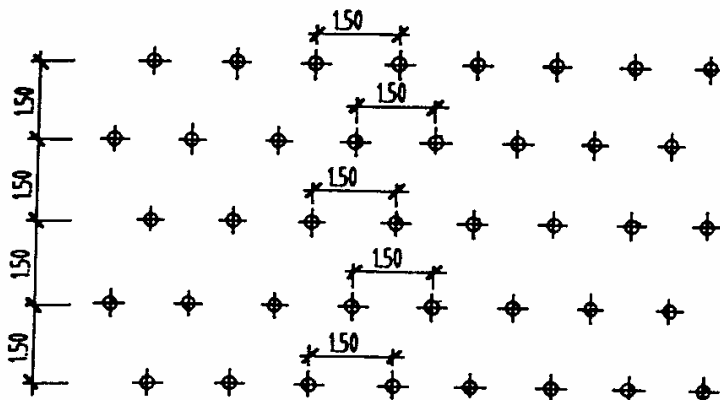
- Hochstämme: 3 mal verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe.
- Heister: 2 mal verpflanzt ohne oder mit Ballen, 200-250 cm Höhe.
- Sträucher: 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm Höhe.

Zur Anwendung zu bringen sind in den festgesetzten Pflanzflächen folgende Pflanzschemata:

Pflanzschema für 5 m breiten Gehölzstreifen



Pflanzschema für 7 m breiten Gehölzstreifen



Artenauswahl:

- großkronige Laubäume

Juglans regia	Walnuß
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Süßkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

- kleinkronige Laubäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus crussgalill	Hahnendorn
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel

- Sträucher

Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrosa
Cornus sanguinea	Hartriegel

2.2.2 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.:

Artenauswahl:

- großkronige Laubäume

Juglans regia	Walnuß
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Süßkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

- kleinkronige Laubäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus crussgalill	Hahnendorn
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel

- Sträucher

Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrosa
Cornus sanguinea	Hartriegel

Das Sichtdreieck ist mit niedrigen Sträuchern bis $h = 80$ cm zu bepflanzen.

2.2.3 ERSATZFLÄCHEN IM AUSSENBEREICH

Es ist eine Ersatzfläche von 10.530 m² im Außenbereich zur Verfügung zu stellen. Diese ist gemäß den Ausführungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu entwickeln. Diese Fläche wird den Bauflächen sowie den öffentlichen Erschließungsflächen in denen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind als Kompensationsmaßnahme gemäß § 8a BNatschG zugeordnet.

Der dabei anzuwendende Maßstab beträgt:

20 % der Maßnahme bedingt durch öffentliche Erschließung.
80 % der Maßnahme bedingt durch private Bebauungen.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.3.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 ABS. 1 NR. 1 LBAUO)

Äußere 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 Planeintragung zwingend vorgeschrieben. Nebenfirste dürfen nur rechtwinkelig 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 Betondachsteine als Dacheindeckung. Schwarze, braune- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Fassadengestaltung der baulichen Anlagen:

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasierten oder glänzenden Materialien, Kunststoff-, Asbestzement-, Bitumen- oder Metallelemente sind nicht zulässig.

Empfehlung:

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:
Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein.

2.3.2 FESTSETZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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.

EINFRIEDUNGEN (§ 86 ABS. 1 NR. 3 LBAUO)

Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper dürfen eine Gesamthöhe von 1 m - gemessen ab Oberkante der nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

Zulässige Art der Einfriedung:

Maschendraht begrünt mit Kletter- /Rankpflanzen
Senkrechter Holzlattenzaun
Stabgitterzaun begrünt mit Kletter-/Rankpflanzen