

## Textliche Festsetzung

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für Teile des Plangebiets entsprechend der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### Gewerbegebiet (GE)

- Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind
  - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahme zulässig sind
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten.
- Unzulässig sind
  - Einzelhandelsbetriebe wie Supermärkte oder Verbrauchermärkte

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet (GE) mit "zweigeschossig als Höchstgrenze" festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Gewerbegebiet (GE) mit 1,6 festgesetzt.

Unter dem Schutzstreifen der 20-kV Freileitung darf die Bauhöhe ab der Oberkante Erschließungsstraße 4,0m nicht überschreiten.

Die Ausführung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Leitung ist mit den Pfalzwerken abzustimmen.

**1.3 Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Gemäß der Planzeichenverordnung wird für das Gewerbegebiet "offene Bauweise" festgesetzt.

**1.4 Nebenanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet hat der Abstand der vorgenannten Nebenanlagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 3,0 m zu betragen. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Private Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baumschule" wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist das Lagern von Pflanzen, Pflanzsubstrat, Oberboden und für das Pflegen der Baumschule erforderlichen Materialien (Pflahdreiböcke, Bast, Kokosmatten, etc.) zulässig.

**1.6 Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind für die Eingrünungsmaßnahmen die Baum- und Straucharten nach der Artenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrags zu verwenden. Die Neupflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

## Textliche Festsetzung

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**2.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**  
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von mind. 6° höchstens 35 Grad zulässig.

Bei den Gebäuden können Solaranlagen auf den Dächern mit gleicher Neigung wie das Dach errichtet werden.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung ist feuerhemmende Dacheindeckung nach DIN4102 vorzusehen.

**2.2 Einfriedungen**  
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Bei den Baugrundstücken im Gewerbegebiet darf die Gesamthöhe der vorderen Einfriedung das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

Hecken als Einfassungen sind festen Einfassungen vorzuziehen.

**2.3 Werbeanlagen**  
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Blinkende Leuchtreklame ist untersagt.

**2.4 Stellplätze und befestigte Flächen**  
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitrifengitter oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden. Je 4 Stellplätze muss ein standortgerechter Baum STU 14/16 cm / VGL. A.1.1) im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden.

Als abflussmindernde Maßnahmen werden empfohlen:

- die Versickerung von Dachflächenwasser
- die Reduzierung befestigter Flächen auf ein Minimum

## Planzeichenlegende

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)



**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

Geschossflächenzahl (§§ 16,17 und 20 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß (2,5 PlanzV)

Grundflächenzahl (§§16,17 und 19 BauNVO)

GRZ als Höchstmaß (2,5 PlanzV)

Höhe baulicher Anlagen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (3,5 PlanzV)

**Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25 und Abs.6 BauGB; 13.2 PlanzV)

Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ( 13.1 PlanzV)

Private Grünfläche

Baumschule

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 (7) BauGB, 8.13 PlanzV)

Bemaßung



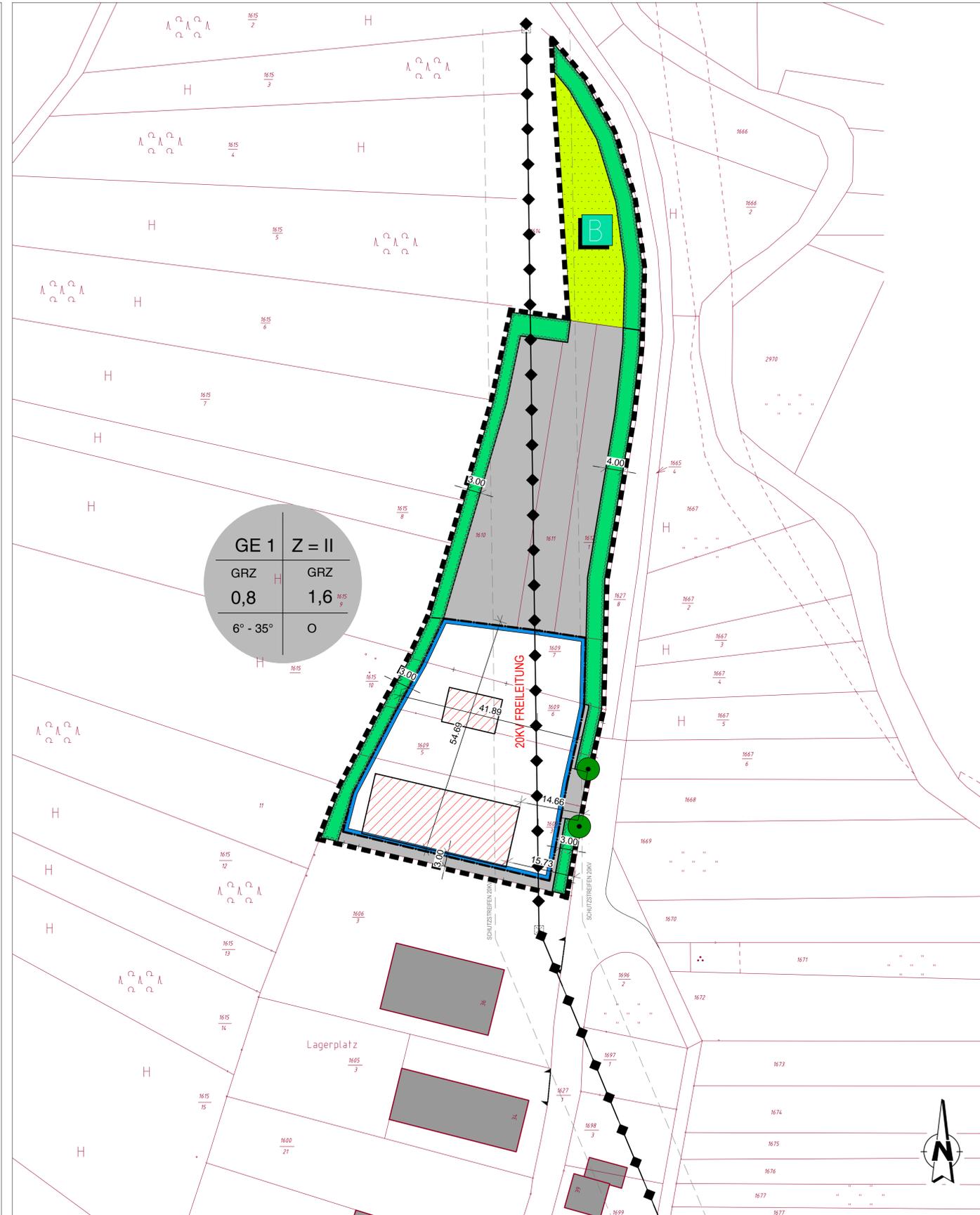
**B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Vorhandene Bebauung Hauptgebäude

Vorhandene Bebauung Nebengebäude

Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Stromleitung, oberirdisch



## Verfahrensvermerke

**Bebauungsplan: Änderungs- und Erweiterungsplan**  
**Ortsgemeinde: Bruchweiler-Bärenbach**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Am

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) Am

Billigung des Vor- Entwurfsplanes Am

Beschluss über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) Am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Vom Bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ (§ 4 Abs. 1 BauGB) Fristende:

Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 S. 4 1. HS BauGB) Am

Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 S. 4 2. HS BauGB) Am

Billigung des förmlichen Planentwurfes Am

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) Am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB) Vom Bis

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ (§ 4 Abs. 2 BauGB) Fristende:

Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB) Am

Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 S. 4 2. HS BauGB) Am

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) Am

Ausfertigung Am

Genehmigung

**Ingenieure**  
**ISA** für Städtebau und Architektur  
 D - 67716 Heltersberg  
 Hauptstraße 44  
 Telefon 0 63 33 - 2 75 98-0  
 Fax 0 63 33 - 2 75 98-99  
 E-mail info@isa-heltersberg.de

Projekt: Änderungs- und Erweiterungsplan "Drotschenwoog"			
Bauherr:	Änderung:	Datum:	Name:
Gemeinde Bruchweiler-Bärenbach		20.02.2019	EA
Planinhalt: Bebauungsplan			
	Datum:	Name:	
bearbeitet:	Feb. 2019	Na	
gezeichnet:	Feb. 2019	Mn	Ingenieurbüro:
geprüft:			Maßnahmenträger:
Projektnummer:	Blattnummer:	Maßstab:	
BP 144	- 1 -	1:500	