

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Der Bau und Betrieb von Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.3 Nicht zulässig sind Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt. Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt sind nur ausnahmsweise gestattet.

A 2. Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

- 2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Zufahrtsweg und dem Schnittpunkt von OK Dachhaut mit der Außenwand, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen:	max. 10,0 m
bei Büro- und Wohngebäuden:	max. 7,0 m
Die Firsthöhe der Gebäude darf beitragen:	max. 15,0 m
- 2.2 Die in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen werden hinsichtlich der Anzahl wie folgt eingeschränkt:
 - a) Auf dem Grundstück ist der Einbau von max. 2 Wohnungen in die Betriebs- oder Verwaltungsgebäude zulässig.
 - b) Werden keine Wohnungen nach a) erstellt, so ist nur die Errichtung von einem Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.
 - c) Wohngebäude dürfen grundsätzlich erst nach Erstellung der Betriebsgebäude errichtet werden.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

A 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1 a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 4.1 Die in der Verkehrsgrünfläche (V) vorhandenen Walnussbäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Weitere Walnussbäume sind gem. Planzeichnung zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung : Hochstämme, 3x verpflanzte Ware,
Stammumfang 14 - 16 cm.
- 4.2 Die als Schutzgrün (S) festgesetzte Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je m² ist ein Strauch und je 100 m² ein Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware,
Stammumfang 14 – 16 cm.

Straucharten:

Hartriegel	Kreuzdorn	Holzapfel
Berberitze	Weißdorn	Hundsrose
Liguster	Wildbirne	Faulbaum

Bäume 1. Größenordnung:

Stieleiche	Birke	Spitzahorn
Traubeneiche	Hainbuche	

Bäume 2. Größenordnung:

Vogelbeere	Feldahorn	Vogelkirsche
------------	-----------	--------------

- 4.3 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf den privaten Grundstücken sind mit Sträuchern, 1 Strauch je m², zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 10 m Pflanzstreifenlänge mind. 1 Baum vorzusehen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzenauswahl sowie Qualitäts- und Größenbindung gilt Ziff. 4.2.
- 4.4 „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ - Ausgleichsfläche

Auf den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsflächen ist je 200 m² ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baumarten für das Überschwemmungsgebiet:

Silberweide	Esche	Schwarzerle
-------------	-------	-------------

Außerhalb des Überschwemmungsbereichs können alternativ Obsthochstämme in Lokalsorten gepflanzt werden.

Qualitäts- und Größenbindung: für Laubbäume 14 – 16 cm,
für Obsthochstämme 12 – 14 cm.

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsflächen Flst.Nr. 3335/239 gem. Textziff. 4.5 sind mit einer standörtlich geeigneten Wiesensaatgutmischung mit einem Mindestanteil krautiger Pflanzen von 20 % einzusäen und durch jährlich zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zu unterhalten. Eine Beweidung ist nur mit Zustimmung der Landespflegebehörde zulässig.

- 4.5 Für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden zum Ausgleich die im Jahre 1994 in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde durchgeführten Maßnahmen (Öko-Konto) auf dem in der Gewanne „Am Hanhofer Weg rechts“ liegenden Grundstück Flst. Nr. 3335/239 (Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen mit 1688 m²) angerechnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

B 5. Dächer (§ 32 LBauO)

Dachform und Dachneigung

Gewerblich genutzte Gebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z. B. Sheddach)	0 – 45°
Büro- und Wohngebäude:	Flachdach oder Satteldach	0 – 45°

B 6. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen wird allseitig mit max. 2,0 m, gemessen ab OK Zufahrtsweg, festgesetzt.

B 7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.
- 7.2 Werbeanlagen innerhalb des Bereichs 20 m parallel zur L 537 sind gemäß Landesstraßengesetz unzulässig.
- 7.3 Werbeanlagen in einem Abstand von 20 – 40 m parallel der L 537 bedürfen der Genehmigung durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer.
- 7.4 Großflächenwerbung über 6,0 m² und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

B 8. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

- 8.1 Auf den unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, je angefangenen 300 m² ein standortheimischer Laubbaum 1. Größenordnung oder je angefangenen 200 m² ein standortheimischer Baum 2. Größenordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Qualitäts- und Größenbindung gilt Ziff. A 4.2.
- 8.2 Bei der Befestigung der Freiflächen mit Betonplatten, Pflaster u. ä. ist ein Fugenteil von mind. 30 % vorzusehen. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen) zu befestigen. Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten.
- 8.3 Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 m² Ansichtsfläche sind mit Kletterpflanzen, z. B. Efeu oder Wilder Wein zu beranken.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 9. In dem Gebiet ist zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Bei extremer Hochwasserführung des Speyerbaches und Hainbaches kann eine Überflutung der Retentionsfläche im Bereich zwischen der Nordseite der Gewerbeflächen und dem Speyerbach erfolgen. Die Gebäude im Baugebiet sind gegen eindringendes Wasser zu sichern.
- C 10. Im Plangebiet befinden sich unterschiedliche setzungsempfindliche Bodenschichten (humose Schlufe, Tone, Feinsande). Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund) sind zu beachten.

- C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 12. Bei Leerungswunsch des Kunden sollen die Abfallgefäße durch den Nutzer an den Straßenrand bereitgestellt werden.
- C 13. Gegen den Straßenbaulastträger der Landesstraße (L 537) können keine Ansprüche bezüglich Lärmschutz geltend gemacht werden.
- C 14. Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (Tankstellen, Gewerbebetriebe o. ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sollen der zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- C 15. Fremdwasser, z. B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
- C 16. Unbeschmutzte Niederschlagswässer sollen in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gesammelt und als Brauchwasser für Gartenbewässerung verwendet oder auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.
- C 17. Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die zu einer Beeinträchtigung des Retentionsvolumens führen.
- C 18. Bei Baumpflanzungen sind zu landwirtschaftlichen Flächen doppelte Abstände gemäß Nachbarrecht einzuhalten.