

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB - 1986 -
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB
i. V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LbauO - 1986
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Das gilt nicht für Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.2. Der Bau und Betrieb von „speziellen“ Gewerbebetrieben, hier: Vergnügungsstätten = Spielhallen und Diskotheken ist nicht zulässig.
- 1.3. Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt sind gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt sind nur ausnahmsweise gestattet.
- 1.4. Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen sind allgemein zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt von OK Dachhaut mit der Außenwand, darf folgende Maße nicht überschreiten:

Bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen	I-geschoss. 5,00m
	II-geschoss. 10,00 m
Bei Büro- und Wohngebäuden	I-geschoss. 4,20 m
	II-geschoss. 7,00 m

A 3 Besondere Bauweise

Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gelten die im Plan festgesetzten oder in der LbauO geforderten Grenzabstände. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

A 4 Grünordnung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i. V. mit § 17 Abs. 3 LPflG (Landespflegegesetz) i. d. F. vom 27.03.1987)

- 4.1 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Die Gehwegbereiche an der Westseite der Planstraße A sowie an der Südseite der Planstraße B u. C werden als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt. An den im Plan vermerkten Stellen sind einzelstehende Bäume zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 4.3 Entlang der Planstraße sind Bäume als Hochstämme mit einer Mindeststammhöhe von 3,0 m, Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen.
In jeder Straße ist jeweils nur eine Baumart vorzusehen. Dabei sind die Bäume aus folgenden Artenlisten auszuwählen:

Spitzahorn	Stieleiche
Gemeine Esche	Winterlinde
Traubeneiche	Kaiserlinde

4.4 Die Bäume in den Planstraßen sind mit bodendeckenden Sträuchern zu unterpflanzen. Die Größe der bepflanzten Baumscheiben muss mindestens 2 qm betragen.

Es sind mindestens 3 Sträucher je qm, bei Efeu oder Immergrün mindestens 5 Pflanzen je qm, zu verwenden.

Die bodendeckenden Sträucher sind der folgenden Artenliste zu entnehmen:

Heckenkirsche	Immergrün
Schneebeere	Efeu

4.5 Die öffentlichen Grünflächen (Schutzgrün, Verkehrsgrün) sind als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen mit folgenden heimischen Gehölzarten zu bepflanzen:

<u>Bäume:</u>	Feldahorn	Vogelkirsche
	Spitzahorn	Stieleiche
	Schwarzerle	Eberesche
	Hainbuche	Winterlinde
	Esche	Sommerlinde

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzt,

10 – 12 cm Stammumfang

<u>Sträucher:</u>	Kornelkirsche	Wildbirne
	Hartriegel	Hundsrose
	Hasel	Faulbaum
	Pfaffenhütchen	Salweide
	Liguster	Schwarzer Holunder
	Heckenkirsche	Wolliger Schneeball
	Holzapfel	Wasserschneeball
	Traubenkirsche	

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Zu pflanzen sind jeweils 1 Baum je 100 qm Pflanzfläche sowie 1 Strauch je qm

4.6. Für die Bepflanzung der Uferzone am Hainbach gilt folgende Pflanzenauswahl:

<u>Bäume:</u>	Schwarzerle	Silberweide
	Esche	Baumweide

Qualitäts- und Größenbindung: Heister 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm

<u>Sträucher:</u>	Hartriegel	Wasserschneeball
	Korbweide	Heckenkirsche
	Purpurweide	Faulbaum
	Traubenkirsche	Liguster

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm

4.7 Die ökologische Ausgleichsfläche ist als einschürige Wildwiese anzulegen.

4.8 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf den privaten Grundstücken sind mit Sträuchern, ca. 1 Strauch je qm, zu bepflanzen. Zusätzlich ist je ca. 100 qm Pflanzenfläche mind. 1 Baum vorzusehen. Für die Pflanzenart gilt Ziff. 4.5 entsprechend.

4.9 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von 1,0 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

A 5 Aufschüttung, Abgrabungen

5.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

5.2 Die Grundstücke nördlich der Planstraße B können auf die Höhe von 106,10 m üNN aufgeschüttet werden. Die Absenkung auf die natürliche Geländehöhe ist in dem angrenzenden Schutzgrünstreifen vorzusehen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 6. Dächer

Dachform und Dachneigung		
Gewerblich genutzte Gebäude:	Flachdach Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach)	0 – 45°
Büro- und Wohngebäude:	wie gewerblich genutzte Gebäude, jedoch ohne Sonderformen	0 – 45°

B 7 Einfriedungen

7.1 Die Höhe der Einfriedungen wird allseitig auf max. 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg festgesetzt.

7.2 Die Einfriedungen sind als Metallkonstruktionen zu errichten. Geschlossene oder geschlossen wirkende Einfriedungen sowie Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel und Pfeiler und außer für die vorhandene Mauer entlang der L 537) sind nicht zulässig. Drahtgeflechte als Verstärkung von Bepflanzungen sind zwischen der Pflanzung anzuordnen.

endfall

B 8 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

8.1 Die Vorgärten, d. s. die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

8.2 Die unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden einzugrünen oder alternativ mit einer wassergebundenen Decke zu versehen oder mit Fugen zu pflastern.

8.3 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Außer den unter Ziff. 4.5 aufgeführten Laubholzarten sind Apfel-, Birnen-, Walnuss- und andere Steinobsthochstämme zulässig.

8.4 Die Außenseite (Südostseite) der an der Harthäuser Straße bestehenden Mauer ist mit selbstklimmendem Wilden Wein oder Efeu, Pflanzabstand ca. 2,5 m, zu bepflanzen.

B 9 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.

9.2 Großflächenwerbung über 3,0 qm und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

C 10. In dem Gebiet ist zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Bei extremer Hochwasserfüllung des Speyerbaches und des Hainbaches kann eine Überflutung der Retentionsfläche im Bereich zwischen der Nordseite der Gewerbefläche und dem Speyerbach erfolgen. Die Gebäude im Baugebiet sind gegen eindringendes Wasser zu sichern.

C 11. Im Plangebiet befinden sich unterschiedlich setzungsempfindliche Bodenschichten (humose Schluffe, Tone, Feinsande). Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.