



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung sonstiger unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf die Bauweise
 - Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
 - Grundstücksgrenze wegfallend
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg)
 - Wirtschaftsweg
 - Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
 - Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün - gem. Textziff. A 4.1
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün - gem. Textziff. A 4.1
 - Öffentliche Grünfläche - Friedhof
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen in der Verkehrsfläche und in der Verkehrsgrünfläche gem. Textziff. A 4.1 u. 4.2
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Textziff. A 4.3
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
 - 20 KV-Kabelleitung
 - Sichtwinkel
- GE
GE_x
d
b
GRZ z.B. 0,6
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes
- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO
- A.1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im Gewerbegebiet sind lediglich die in der Abstandsliste (s. Hinweise C. 14) aufgeführten Betriebe aus den Abstandsklassen VI und VII gemäß Abstandsriß des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 sowie die nicht in der Abstandsliste erfaßten Betriebe mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig.
 - Nicht zulässig sind:
 - die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO angeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke),
 - Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO.
 - Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GE_x sind lediglich Betriebe des Friedhofsgewerbes zulässig.
 - Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt sind gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt sind nur ausnahmsweise gestattet.
 - Wohnungen für betriebswichtige Personen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise und nur für ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen auf jedem Gewerbegrundstück zulässig.
- A.2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt von OK Dachhaut mit der Außenwand, darf folgende Maße nicht überschreiten:
- | | |
|----------------------------------|-------------|
| bei Betriebs-/Werkgebäude/Hallen | max. 10,0 m |
| bei Büro- und Wohngebäude | max. 7,0 m |
- 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 bis max. 80 m zulässig.

- A.4. Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. 25 b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i.d.F. vom 27.03.1987 und § 8a BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz)
- Die öffentlichen Grünflächen - Schutzgrün und Verkehrsgrün - sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist jeweils ein Strauch je qm Fläche vorzusehen. Mindestens alle 10 m Pflanzstreifenlänge ist ein Baum 1. bzw. alle 5 m ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen.
- | | | |
|------------------|--|--|
| Baum 1. Ordnung: | Sommerlinde
Stieleiche
Wildkirsche | Winterlinde
Spitzahorn
Bergahorn |
| Baum 2. Ordnung: | Feldahorn
Eberesche | Hainbuche
Mehlbeere |
- Qualitäts- und Größenbindung: Heister 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm.
- Sträucher:
- | | |
|---|---|
| Kornelkirsche
Liguster
Holzapfel
Wildbirne
Faulbaum
Wasserschneeball
Weißdorn | Hartrieel
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Traubenkirsche
Hundrose
Salweide
Wolliger Schneeball |
|---|---|
- Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher 2 x v. 80 - 100 cm
- 4.2. An den zeichnerisch festgesetzten Stellen der Planstraßen sind hochstämmige Bäume 1. Ordnung im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.** Zu verwenden sind heimische Baumarten gemäß nachstehender Artenliste:
- | | |
|---|--|
| Stieleiche
Sommerlinde
Spitzahorn | Traubenkirsche
Winterlinde
Bergahorn |
|---|--|
- Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x v. 14 - 16 cm Stammumfang
- Die Baumstandorte können um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenseitungsrichtung verschoben werden.
- Die Baumscheiben von mindestens 6 qm sind dauerhaft zu begrünen, z.B. mit Efeu, Immergrün oder durch Grasesaat (RSM 2.4 Regelsaatmischung, Gebrauchsarten-Kaulerbasen), Ansaatmenge 20 g/qm.
- 4.3. Ein Teil des Grundstücks Flst. - Nr. 4530 mit einer Fläche von 1,07 ha wird für Ersatzmaßnahmen vorgesehen.** Zu pflanzen sind auf der Grundstück-Nordseite Feldgehölzhecken aus standortheimischen Baum- und Sträuchern. Je qm ist ein Strauch, alle 10 m ein Baum 1. Ordnung bzw. alle 5 m ein Baum 2. Ordnung vorzusehen. Zu verwenden sind wätsweise Bäume und Sträucher aus der Artenliste Textziff. A 4.1.
- Innerhalb der Ersatzfläche sind ca. 25 hochstämmige Bäume zu pflanzen, davon 15 Laubbäume 1. Ordnung und 10 hochstämmige Obstbäume.
- Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 2 x v. 14 - 16 cm Stammumfang, Obstbäume 10 - 12 cm Stammumfang.
- Die nicht bepflanzten Teile der Ersatzfläche sind durch gelebte Sukzession zu unterhalten, mit jährlicher Mahd nicht vor Ende Juli/Anfang August.
- A.5. Aufschüttungen, Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 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.
- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** nach LBauO
- B.6. Dächer** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Dachform und Dachneigung
- | | | |
|-----------------------------|--|-----------|
| Gewerblich genutzte Gebäude | Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z.B. Stredach) | 0° - 30° |
| Büro- und Wohngebäude | Flachdach oder Satteldach | 30° - 45° |
- B.7. Einfriedungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- Die Höhe von Einfriedungen wird alleseitig mit max. 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg, festgesetzt.
 - Die Einfriedungen sind transparent als Metallkonstruktion zu errichten.
- B.8. Werbeanlagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.
 - Großflächenwerbung über 3,0 qm und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- B.9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- Die Vorgärten, d.h. die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind getreier anzulegen. Die Grundfläche muß mind. 1/3 der Vorgartenfläche betragen.
 - Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % einzugrünen. Auf je 300 qm Pflanzfläche ist mind. ein standortheimischer Baum 1. Ordnung, oder auf je 200 qm mind. ein standortheimischer Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind aus der Artenliste Textziff. A 4.1 auszuwählen. Alternativ können hochstämmige Kern-, Stein- oder Schalenobstbäume gepflanzt werden.
 - Qualitäts- und Größenbindung: Bei Laubbäumen Hochstämme 3 x v. 14 - 16 cm Stammumfang, Bei Obsthochstämmen 10 - 12 cm Stammumfang.
 - Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 qm Ansichtfläche sind mit Kletterpflanzen, z.B. Efeu oder Wilder Wein zu beranken.

C. HINWEISE

C.10. 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.11. Vor Erweiterung des Gemeindefriedhofes ist der Boden auf Eignung für Erdbebenstandorte zu prüfen. Die 2. Etage vorliegenden sehr hohen Grundwasserstände sind zu beachten.

C.12. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

C.13. Flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sollen extensiv begrünt werden.

C.14. AUSZUG AUS „ABSTANDSERLASS“ DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, RH-PF V. 26.2.92

Abstands-kategorie	Abstand in m	Stanz-Nr.	Spalte	Nummer der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	154	3.20	(2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
	155	5.7	(2)		Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
	156	5.10	(2)		Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schläfchen-, körper-, papier- oder gewebe unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
	164	10.13	(2)		Automatische Autowaschstraßen
	166				Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhangern
	167				Maschinenfabriken oder Hartereien
	170				Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kästen und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
	171				Zimmerereien
	173				Auslieferungslager für Tiefkühlkost
	174				Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
	177				Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
VII	100	180	7.4	(2)	Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen (Kantinenindustrie, Catering-Betriebe)
	181				Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
	182				Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
	183				Aufwicklereien
	184				Tischlereien oder Schreinerereien
	185				Tapetenfabriken, die nicht durch Ifd. Nr. 112 oder 113 erfaßt werden
	186				Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
	188				Anlagen zur Herstellung von Reispastinofen, Industriewäse oder Putzwolle
	189				Spinnereien oder Webereien
	190				Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
	191				Großschneeremien oder große chemische Reinigungsanlagen
	192				Betriebe des Fernsch-, Rundfunk-, Telefon-, Telegraf-, oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
	193				Bauhöfe
	194				Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
	195				Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

LAGE IN DER GEMEINDE M. 1: 10.000

1. PLANGEBIET „GEWERBEGBIET PFAFFENSEE“
2. FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHMEN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.02.1988 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 02.02.1989. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 05.03.1990. Die öffentlichen Planungsfrüher wurden am 09.07.1992 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 17.11.1992. Zustimmung- und Auslegungsbuch zu dem Planentwurf am 29.06.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 21.12.1995. Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 01.01.1996 bis einschließlich Freitag, den 02.02.1996 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während der Auslegung gingen 2 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 07.03.1996 Beschluß gefaßt wurde. Die Beschränkung der Einsender erfolgte am 31.05.1996. Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 07.03.1996.

Harthausen, den 15.06.1998

Anzeigervermerk:

Harthausen, den _____ (Ludwig Remmel) Ortsbürgermeister

Harthausen, den _____ (Ludwig Remmel) Ortsbürgermeister

VI - Fertigung

GEMEINDE HARTHAUSEN
GRÜNDUNG DIPL.-ING. B. MIESS u. PROF. M. MIESS, KARLSRUHE
M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM
GRÜNDUNG DIPL.-ING. B. MIESS u. PROF. M. MIESS, KARLSRUHE
19.05.1994 / 29.06.1995 / 15.06.1998