ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn u. Gehwege
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg
- S — Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün - gem. Textziff. A 4.1
- V — Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün - gem. Textziff. A 4.1
- 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 u. A 5
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Elt-Freileitung mit Schutzone
- 20 kV-Kabelleitung

GE		Gewerbegebiet
o		Offene Bauweise
b		Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3
GRZ	z.B. 0,6	Grundflächenzahl } als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

B. GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. S. 365)

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind lediglich die in der Abstandsliste (s. Anlage) aufgeführten Betriebe aus den Abstandsklassen VI und VII gemäß Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 sowie die nicht in der Abstandsliste erfaßten Betriebe mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig.

1.2 Nicht zulässig sind:

- gewerbliche Anlagen der Abstandsklassen I - V lfd. Nr. 1 - 148
- 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.

1.3 Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt sind gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt sind nur ausnahmsweise gestattet.

1.4 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-/Werksgebäuden/Hallen	max.	10,0 m
bei Büro- und Wohngebäuden	max.	7,0 m
Die Firsthöhe der Gebäude darf betragen:	max.	15,0 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 + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i.d.F. vom 14.06.1994 und § 8a BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz)

4.1 Die öffentliche Grünflächen - Schutzgrün / Verkehrsgrün - sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens alle 10 m Pflanzstreifenlänge ist ein Baum 1. bzw. alle 5 m ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Je m² Fläche ist ein Strauch vorzusehen. Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen.

Bäume 1. Ordnung:

Sommerlinde	Wildkirsche	Spitzahorn
Stieleiche	Winterlinde	Bergahorn

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Hainbuche	Mehlbeere
Eberesche		

Qualitäts- und Größenbindung: Heister 2 x v, 100-150 cm.

Sträucher:

Kornelkirsche	Faulbaum	Heckenkirsche
Hasel	Wasserschneeball	Traubenkirsche
Liguster	Weißdorn	Hundsrose
Holzapfel	Hartriegel	Salweide
Wildbirne	Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher 2 x v, 80-100 cm

4.2 Auf 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	Spitzahorn	Winterlinde
Sommerlinde	Traubeneiche	Bergahorn

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x v, 14-16 cm Stammumfang

Die Baumstandorte können um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

Die Baumscheiben von mindestens 6 m² sind dauerhaft zu bepflanzen, z.B. mit Efeu, Immergrün oder durch Graseinsaat (RSM 2.4 Regelsaatgutmischung, Gebrauchsrasen-Kräuterrasen), Ansaatmenge 20 g/m².

4.3 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist durch gelenkte Sukzession (einmalige Mahd Ende Juli/Anfang August) wieder in ihren ursprünglichen Zustand als Feuchtwiese zu überführen.
Eine Beweidung dieser Fläche ist ausgeschlossen.

4.4 Zwischen den anzupflanzenden Bäumen und den Kabelleitungen sind Abstände von jeweils mindestens 2,0 m einzuhalten. Auf Textziff. C 15 wird verwiesen.

A 5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgleichbaren Eingriffen wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Umfang von rd. 1,6 ha auf einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 4530 (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen-Bebauungsplan Teil B) zugeordnet.

Auf dieser Fläche werden folgende Maßnahmen vorgenommen:
- Pflanzung von Feldgehölzhecken auf der Grundstücksnordseite aus standortheimischen Baum- und Straucharten. Je m² ein Strauch, alle 10 m ein Baum 1. Ordnung bzw. alle 5 m ein Baum 2. Ordnung. Zu verwenden sind wahlweise Bäume und Sträucher aus der Artenliste Textziff. A 4.1.
- Pflanzung von ca. 25 hochstämmigen Bäumen innerhalb der Ersatzfläche, davon 10 Laubbäume 1. Ordnung und 15 hochstämmige Obstbäume.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 2 x v, 14-16 cm Stammumfang
Obstbäume 10-12 cm Stammumfang.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 2.4 Regelsaatmischung (Kräuteranteil 20%) nicht mehr als 10-15 g/m² einzusäen.
Die nicht bepflanzten Teile der Ersatzfläche sind zu unterhalten, mit jährlich zweimaliger Mahd Anfang Juni, Ende August.

A 6. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

B. GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 7. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung

Gewerblich genutzte Gebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach)	0 - 30°
Büro- und Wohngebäude	:	Flachdach oder Satteldach	30 - 45°

B 8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

8.2 Die Einfriedungen sind transparent als Metallkonstruktion zu errichten.

B 9. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.

9.2 Großflächenwerbung über 6,0 m² und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 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 gärtnerisch anzulegen. Die Grünfläche muß mind. ½ der Vorgartenfläche betragen.

10.2 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % einzugrünen. Auf je 300 m² Pflanzfläche ist mind. ein standortheimischer Baum 1. Ordnung, oder auf je 200 m² 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.

10.3 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 11. Die Anlage „Abstandsliste" des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992 Seite 1-15 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Textziff. A 1.1 wird hingewiesen.

C 12. 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 13. In dem Gebiet ist zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Die Gebäude im Gebiet sind gegen eindringendes Wasser zu sichern.
Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

C 14. Flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sollen extensiv begrünt werden.

C 15. Die Lage der Pflanzgruben im öffentlichen Verkehrsbereich ist mit den zuständigen Stellen der Pfalzwerke abzustimmen. Von unterirdischen Leitungen sind mit Bäumen Abstände von mind. 2,0 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzmaßnahmen vor heranwachsenden Wurzeln zu treffen.

C 16. Bei der Befestigung der Freiflächen mit Betonplatten, Pflaster u.ä. ist ein Fugenanteil 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.

Verfahrensvermerke:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.11.1993 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 28.03.1996

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 09.04.1996 bis 10.05.1996

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 12.03.1997 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 17.07.1997/ ____________.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 17.07.1997

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 21.08.1997/ ____________.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.09.1997 - 01.10.1997 und gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom ______________________ zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine / Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am - /____________ Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am - /____________.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB u. § 88 LBauO i.V. mit§ 24 GemO) erfolgte am ____________.

Harthausen, den ____________

____
Ortsbürgermeister

TRENNSYST

II

Ausfertigungsvermerk:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Harthausen) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Harthausen, den ____________________

____
Ortsbürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dudenhofen„ Nr.________ vom______________

Dudenhofen, den ____________________ i.A. Verbandsgemeindeverwaltung

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ______________ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Harthausen, den ____________________

____
Ortsbürgermeister

GEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PFAFFENSEE"
ERWEITERUNGSPLAN I
mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. § 88 LBauO M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
GRÜNORDNUNG: DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. M. MIESS. KARLSRUHE
28.07.1994 / 19.05.1994 / 20.08.1997 / 25.01.2000