

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung untergliedert. Maßgebend dafür ist die im Anhang der Begründung aufgeführte Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.

Danach sind nicht zulässig:

- bauliche Anlagen der Abstandsklasse I-IV lfd. Nr. 1-82

Es sind zulässig:

- im Gewerbegebiet GE₄ baul. Anl. der Abstandsklassen V-VII lfd. Nr. 83 ff
ausgenommen die Nr. 89, 116, 130, 132
zzgl. Nr. 168 aus Abstandsklasse VI
- im Gewerbegebiet GE₃ baul. Anl. der Abstandsklassen VI-VII lfd. Nr. 149 ff
ausgenommen die Nr. 151, 157, 163, 168, 169
- im Gewerbegebiet GE₂ baul. Anl. der Abstandsklasse VII lfd. Nr. 179 ff
ausgenommen die Nr. 179, 196
- im Gewerbegebiet GE₁ alle sonstigen Gewerbebetriebe mit geringerem
Emissionsgrad als Betriebe der Abstandsklassen I-VII
- in allen Gebieten: Betriebe, die nicht in der Abstandsliste erfasst sind u.
jeweils einen geringeren Emissionsgrad aufweisen

1.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO angeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind allgemein zulässig. Das gilt jedoch nur für ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen auf jedem Gewerbegrundstück. Mit dem Bau des Wohngebäudes darf erst begonnen werden, wenn die Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet sind.

1.4 Im gesamten Plangebiet ist der Bau und Betrieb von „speziellen“ Gewerbebetrieben, hier: Vergnügungsstätten = Spielhallen und Diskotheken nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

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

bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen	I-geschoss.	5,00 m
	II-geschoss.	10,00 m
bei Büro- und Wohngebäuden max. 7,0 m	I-geschoss.	4,20 m
	II-geschoss.	7,00 m

A 3. Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a u. b BauGB i. V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz Rh-Pf. i.d.F. vom 14.06.1994, § 19 BauNVO sowie Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)

3.1 Die Feuchtwiese zwischen Woogbach und der nördlich davon im Abstand von 20 bis 90 m verlaufenden Böschung ist unverändert zu erhalten. Zulässig ist lediglich ein Wiesenweg (als Räumstreifen) entlang des Woogbaches.

3.2 Die Feuchtwiese ist extensiv ohne Einsatz von Düngern und Herbiziden zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres zu mähen.

3.3 Die im Plan als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzten Schutzgrünflächen sind mit folgenden heimischen Gehölzarten zu bepflanzen:

Bäume:

Feldahorn	Vogelkirsche	Stieleiche
Spitzahorn	Schwarzerle	Eberesche
Hainbuche	Winterlinde	Esche
Sommerlinde		

Qualitäts- und Größenbindung: Heister 3 x verpflanzt, 250-300 cm hoch, 10-12 cm Stammumfang.

Je angefangenen 50 m² Pflanzfläche ist ein Heister zu pflanzen.

Sträucher:

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

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzt, 90-120 cm hoch

Zu pflanzen sind jeweils 1 Strauch je m² und jeweils in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art.

3.4 Die westliche Seite der Planstraße A und die südliche Seite der Planstraße B wird als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt. An den im Plan vermerkten Stellen sind einzelstehende Bäume zu pflanzen. Die genauen Baumstandorte können in Anpassung an die Grundstückszufahrten jeweils um 5,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

3.5 In den Planstraßen A und B ist jeweils eine der folgenden Baumarten 1. Größenordnung zu pflanzen:

Spitzahorn
Sommerlinde

Stieleiche

Winterlinde

Die Baumpflanzungen sind mit bepflanzten Baumscheiben von mindestens 4 m² Flächengröße zu versehen.

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

Bepflanzung der Baumscheiben: Efeu (12 Stück/m²) oder Immergrün (12 Stück/m²) oder Ansaat mit „Landschaftsrasen“ (20 g Saatgut m²) bei einmaliger Mahd im Herbst.

3.6 Der Verkehrsgrünstreifen nördlich des geplanten Rad- und Gehweges und die sonstigen Verkehrsgrünflächen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit einer der unter A 3.5 aufgeführten Baumarten und der dort angegebenen Größenbindung zu bepflanzen.

3.7 Der Verkehrsgrünstreifen ist mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Alternativ können folgende Arten gepflanzt werden:

Heckenkirsche

Efeu

Immergrün

Jeweils 12 Stück/m² oder Heckenkirsche 5 Stück/m². Alternativ kann die Einsaat von Landschaftsrasen 20 g/m² erfolgen.

3.8 Die Pflanzen in den „Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ entlang des Woogbaches sind auf Dauer zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen und ggf. zu ergänzen.

3.9 Im Plangebiet vorhandene Bäume sind zu erhalten.

3.10 Ersatzflächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung). Die gemeindeeigenen Grundstücke, z. T. Flst. Nr. 641 und z. T. 641/2 in der Gewanne Forst in der Gemarkung Hanhofen haben eine Größe von 1,6 ha und sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist mit standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang 14-16 cm) und Obsthochstämmen in Streulage zu bepflanzen, je 300 m² Fläche ist ein Baum vorzusehen. Die Pflege des Grünlands ist auf einmalige Mahd nicht vor Anfang August zu begrenzen. Das Mähgut ist abzufahren.

A 4 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege im Baugebiet wird jeweils ein 2,0 m breiter Geländestreifen auf den Privatgrundstücken als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 5. Dächer (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

5.1 Dachform und Neigung

Gewerblich genutzte Gebäude	: Flachdach, Pultdach oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen z. B. Sheddach, Dächer mit Lichtbändern, Kuppeln u.ä.	0° - 45°
Bürogebäude	: wie gewerblich genutzte Gebäude ohne Sonderformen	0° – 45°
Wohngebäude	: Satteldach	30° – 45°

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohn- und Bürogebäuden mit einer Dachneigung von 30° oder mehr zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die Maximalbreite von Gauben wird mit 4,0 m festgesetzt.

B 6 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

6.2 Die Einfriedungen sind als Metallkonstruktion zu errichten. Geschlossene oder geschlossen wirkende Einfriedungen sowie Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel und Pfeiler) sind nicht zulässig. Drahtgeflechte als Verstärkung und Bepflanzungen sind zwischen der Pflanzung anzuordnen.

B 7 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Bei der Bepflanzung ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht gestattet.

7.2 Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind zu mind. 30 % einzugrünen oder alternativ mit einer wassergebundenen Decke zu versehen oder in Sand verlegt mit Fugen zu pflastern.

7.3 Auf jedem Grundstück ist auf jeweils 200 m² Freifläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die geeigneten Baumarten können der unter Ziffer 3.3 aufgeführten Artenliste entnommen werden. Außer den aufgeführten Laubholzarten können ersatzweise Apfel-, Birnen-, Walnuss oder Steinobsthochstämme gepflanzt werden.

7.4 Geschlossene Wandflächen von mehr als 20 m² Wandfläche sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Als selbstkletternde Pflanzen können Wilder Wein oder Efeu verwendet werden.

C HINWEISE

C 8. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.