

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist Einzelhandel nur als Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm sowie als sonstiger Einzelhandel mit insgesamt bis zu 250 qm Verkaufsfläche zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf 750 qm nicht überschreiten.

(2) Unzulässig sind weiterhin Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Die maximal zulässige Traufhöhe (Wandhöhe) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

(2) Stellplätze und ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

3. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind generell zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Je 8 Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu pflanzen.

(2) Die privaten Grünfläche an der westlichen Plangebietsgrenze ist unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) sowie je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) in einem Abstand von 6 – 8 m zu bepflanzen.

(3) Bäume und tiefwurzelnende Sträucher müssen einen Mindestabstand von 4,0 m zur Gashochdruckleitung haben.

(4) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

6. Zuordnungsfestsetzung

Dem Baugrundstück wird eine Fläche von insgesamt 2.375 qm aus den Flurstücken 2201, 2202 und 1349/5 zugeordnet.

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

7. Dächer

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 22°.

HINWEISE

Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es die Boden- und Grundwasserhältnisse zulassen – vor Ort breitflächig zu versickern. Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Denkmalpflege

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.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB | 27.11.2002 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 20.12.2002 |
| 3. | Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB von:
bis einschließlich: | 20.01.2003
17.02.2003 |
| 4. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom | 18.12.2002 |
| 5. | Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. §3 (2) BauGB | 28.05.2003 |
| 6. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 22.08.2003 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von:
bis einschließlich: | 01.09.2003
30.09.2003 |
-