

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich ausser Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 genannten Anlagen und Nutzungen mit folgender Einschränkung:

- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als ständig geschlossene Gebäude zulässig.
- Anlagen, die im Anhang Spalte 1 und 2 zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genannt werden, sind ebenso wie Betriebe der Abstandsklassen I-IV der Abstandsliste zum Erlaß des Ministers für Umwelt, Rheinland-Pfalz und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 8 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielotheken)) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufwandhöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Außenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt vor der schmaleren Verkehrsfläche.

Als Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand definiert.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangabe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper von über 50 m Gebäudelänge sind zulässig, wenn die seitlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

4. Stellung der baulichen Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Ausrichtung der Baukörperlängsseite.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den in der LBauO geregelten Flächen möglich.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes sind Anpflanzungen nach der Pflanzliste vorzunehmen.

6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen mit Festsetzungen zur Neuanlage heimischer Gehölze besitzen die Funktion landespflegerischer Ausgleichsflächen. Sie sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 6.2.2 nach folgender Spezifikation zu bepflanzen:

- 1 Strauch, 2 x verpflanzter Qualität, 100 - 150, je Quadratmeter
- 1 Strauch, 3 x verpflanzter Qualität je 50 Quadratmeter
- 1 Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität, 10 - 12, je 75 Quadratmeter

6.2 Pflanzartenlisten

6.2.1 Pflanzliste für Hochstämme für Stellplätze und Lagerflächen

Großkronig:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche

Mittelkronig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

6.2.2 Pflanzliste für die Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstgehölze, Hochstämme	Stein- und Kernobst "alte Sorten"

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die an der Industriestrasse vorhandenen Weidengehölze sind zu erhalten. Sobald die Bäume durch Hoch- oder Strassenbaumassnahmen zwingend beseitigt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen nach der Pflanzliste 6.2 vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Fassadengestaltung

- Gebäudegruppen sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung einheitlich zu gestalten, z.B. Klinkermauerstein, Naturstein.
- Die Fassadenöffnungen sind in ihrer Proportion vertikal auszubilden.
- Ausnahmen sind in begründeten Fällen (z.B. betriebliche Erfordernisse) zulässig.
- Auf eine harmonische Einheit der Baugruppen ist zu achten.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad und Sheddächer. Für an die Straßenfront gebaute Bauwerke sind nur geneigte Dächer zulässig. In geschlossener Bauweise müssen aneinanderliegende Dachflächen die gleiche Neigung besitzen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zugelassen.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

In dem Baugebiet sind entlang der Grenzen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination mit höchstens 2,00 m Gesamthöhe zulässig:

- lebende Hecken
- Maschendrahtzaun hinter (Grundstücksseite) "lebenden Hecken".
- Mauern in Ziegelmauerstein, Naturstein bis max. 1,50 m Höhe
- Mauerpfeiler in Ziegelmauerstein, Naturstein von max. 0,8 m Breite

In begründeten Fällen (z.B. Sicherheitsaspekt) können ausnahmsweise höhere Einfriedungen zugelassen werden.

3. Gestaltung von Stellplätzen § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Stellplätze müssen so hergerichtet sein, daß Treib- und Schmierstoffe unschädlich beseitigt werden können. Stellplätze für KFZ sollen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasengittersteinen. Die Rasengittersteine sind einzusäen.

Auf Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste 6.2.1, 3 x verpflanzter Qualität, mit Ballen, aus extra weitem Stand in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang und in gleichmäßiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß mindestens eine Pflanzfläche von 4 qm zur Verfügung stehen. Die Baumscheiben sind standortgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

Stellplätze unter Gebäuden müssen natürlich belüftet sein.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die nach Abzug der höchstzulässigen überbaubaren Fläche der Grundstücke in Verbindung mit den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO und den Flächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern verbleibenden Grundstücksflächen sind als Streuobstwiesen anzulegen und auf Dauer extensiv zu unterhalten. Innerhalb dieser Streuobstwiesen ist in geringfügigem Umfang die Anlage von unbefestigten Fußwegen und die Aufstellung von Sitzmöglichkeiten für die Freizeitnutzung durch die Betriebsangehörigen zulässig.

Pflanzartenliste / Pflegemassnahmen

a) Obstbaumhochstämme "alter Sorten" wie

Apfelsorten (Stammform: Malus silvestris)

Apfelsorte	Bitterfelder
	Brettacher
	Danziger Kantapfel
	Gewürzluiken
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
	Landsberger Renette
	Rheinischer Bohnapfel
	Roter Boskop

Birnensorten (Stammform: Pyrus communis)

Birnensorte	Gellerts Butterbirne
	Gute graue Birne
	Katzenkopf
	Köstliche von Charneau
	Pastorenbirne
	Schweizer Wasserbirne

Pflaumensorten (Stammform: Prunus domestica)

Pflaumensorte	Deutsche Hauszwetsche
	Grosse grüne Renekloden
	Nancy Mirabelle
	Wagenheims Frühzwetsche

- b) Wiesenunterwuchs als Wildwiese, extensiv kein Landschaftsrasen
- c) Pflegemassnahmen: 1 x Mahd / Jahr ab 15. August, Mähgut aus Flächen entfernen

Hinweise

1. **Archäologische Funde**

Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist an das vorhandene System anzuschließen. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird in den Schwanengraben abgeleitet und von dort in das Hochwasserrückhaltebecken "An der Trumpel" nördlich der Autobahn eingeleitet.

Die Sammlung und zentrale Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich.

3. **Erdaushub**

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

4. **Freiflächengestaltung**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem die Berücksichtigung der Bestimmungen der Ziffern I 6, II 3 und II 4 hervorgeht.