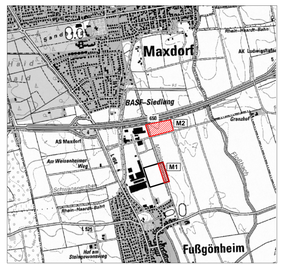


ÜBERSICHTSLAGEPLAN
der Maßnahmenflächen (ohne Maßstab)



Maßnahmenfläche Wasserwirtschaft M2
M. 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH max — Max. zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH max — Max. zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen und Bestimmungen für das Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 — Maßnahmenfläche M1 gemäß textlichen Festsetzungen

Teil der Renaturierungsfläche (öffentliche Grünfläche)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

M2 — Maßnahmenfläche M2 gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Pkw-Stellplätze

Renaturierungsfläche des Neugrabens außerhalb der Geltungsbereiche

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grund-flächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

A.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist ein Logistikbetrieb sowie alle dazu notwendigen Anlagen wie Lagerhallen, Anlieferung, Rampen und Treppen, Stellplätze sowie Büro- und Sozialräume zulässig.

A.1.2 Ausnahmsweise sind auch i. S. des § 8 Abs. 3 Nr.1, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 f. BauNVO).
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

A 2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,80.

A 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max), gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, darf 10,5 m nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH max), gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (First) darf 12,50 m nicht überschreiten.
Der untere Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte.

A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO)
Bauweise
Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, abweichend davon sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

A 4 Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – § 12 u. 14 BauNVO).
Die PKW-Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen gemäß Planeintrag oder in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

A 5.1 Baumpflanzungen im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
An der Industriestraße sind gemäß Planeintrag Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte dürfen in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch belsuhalten.
Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 4 m² betragen.

A 5.2 Flächen und Bestimmungen für das Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A 5.2.1 südliche Randeingrünung
Auf der Fläche ist eine zweireihige Strauchpflanzung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Je 10 m ist mindestens ein Baum 1.Ordnung gemäß Pflanzliste zu setzen.

A 5.2.2 Bepflanzung der PKW-Stellplätze
Für jeweils sechs PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

A 5.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmenfläche M1
Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Bewuchs entlang des Grabens zu erhalten und mit Bäumen und Sträuchern, zweireihig, zu ergänzen. Die Bepflanzungen gemäß Pflanzliste zu ergänzen um eine Eingrünung der östlichen Grundstücksseite zu erhalten. Dazu sind auch im Abstand von im Mittel 70 m, einreihig ein Baum erster Ordnung zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen zum Abschirmen der Halle sind insbesondere Bäume in Säulenform zu verwenden.
Die östlich anschließenden, vorhandenen Bäume sind bei Abgang zu ersetzen und wie folgt zu ergänzen. Insgesamt sind je 100 m Grabenlänge 10 Bäume zu pflanzen oder zu ersetzen. Die Bäume sind in Gruppen zu pflanzen.
Auf der Maßnahmenfläche M1 ist das Oberflächenwasser des Baugrundstückes in einer Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Maßnahmenfläche M1 ist an die Gestaltung der Renaturierung des Neugrabens anzupassen und als Wiesenfläche für wechselfeuchte Arten (Saatgutmischung mit mindestens 30 % Kräuteranteil), auszubilden, mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A 6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Maßnahmenfläche M2 - Ausgleich der Wasserführung:
Die Flächen werden zum Ausgleich der Wasserführung für die Erweiterung des Gewerbegebietes (Fa. FrigoTrans und südlich angrenzende Erweiterung) für den Verlust an Volumen im Überschwemmungsgebiet sowie die Mehreinleitung infolge Versiegelung, hergestellt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 1.1 Dachform und Dachneigung
Hauptgebäude: Flachdach oder flach geneigtes Dach 0°-15°
Nebengebäude: wie Hauptgebäude und Flachdach 0°-15°

B 3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Allseits sind nur offene Einfriedungen zulässig.
Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf das Maß von max. 2,50 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.

B 4 Gestaltung der nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 10 (4) LBauO)
Die nicht versiegelten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die PKW-Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind wasserdurchlässig z.B. mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu gestalten.

C. HINWEISE

C 1 Archäologische Bodenfunde
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

C 2 Überschwemmungsgebiet
Das Baugebiet liegt laut Gefahrenkarte Hochwasser des Landes Rheinland-Pfalz im mittleren Gefährdungsbereich. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind bei der Bau- und Entwässerungsplanung zu beachten. Es wird empfohlen die Höhenlage der Gebäude an die Höhe des Hundertjährigen Hochwasserereignisses anzupassen. Es ist mit Hochwasserständen bis zu 0,50 m zu rechnen.
Eine Auffüllung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll vermieden werden.
Die Maßnahmenfläche M1 darf nicht aufgefüllt werden.

C 3 Grundwasserstände
Im Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind zu berücksichtigen. Bei einer Unterkellerung sollte der Keller als weiße Wanne ausgeführt werden.

C 4 Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksflächen - soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen - versickert oder verdunstet werden. Soweit eine Versickerung nicht erfolgen kann, ist das Wasser möglichst zurückzuhalten und gedrosselt einem Oberflächengewässer zuzuführen.

C 5 Pflanzliste
Für Pflanzungen im Plangebiet wird empfohlen folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung, Stammumfang 18/20 cm	
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche (Quercus f.)
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Gehölze 3x verpflanzt, Höhe/100 cm	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Hartriegelsträucher
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sam nigrika	Schwarzer
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

C 6 Maßnahmenfläche M1
Die Bepflanzung der östlichen Randeingrünung (Maßnahmenfläche M1) ist mit der Renaturierungsplanung des Neugrabens abzustimmen. Dabei ist darauf zu achten, dass eine kulissenartige Begrünung vor der Gattesaale der Halle entsteht.
Details werden im Rahmen der Ausausführung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

C 7 Grünordnung
Es wird empfohlen als Fachbeitrag zur Umsetzung der Grünordnungsplanung einen grünordnerischen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

C 8 Wasserwirtschaft
Die Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des Überschwemmungsgebiets Flußbach und Nebengewässer zur Erweiterung des Gewerbegebietes „In der Pferdsgewanne II" wurde mit Schreiben vom 21.09.2010, Az.: 64/66-1/11/B, unter Auflagen erteilt.

C 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.
Es wurde ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Ortsgemeinde Fußgönheim/ Verbandsgemeinde Maxdorf mit Datum vom 15. Dezember 2010 abgeschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die baulliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBL.I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 52 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79 (81))

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2010 durch den Ortsgemeinderat beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 09.07.2010 ,

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2, S. 1, tag der Planentwurf mit Textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 19.07.2010 bis einschließlich 20.08.2010 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2, erfolgte mit Anschreiben vom 02.07.2010 (mit Frist von einem Monat),

Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein, über die in der Sitzung am 15.09.2010 Beschluss gefasst wurde.

Die erneute, beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, fand statt vom 04.10.2010 - einschließlich 18.10.2010.
Die erneute, beschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, erfolgte mit Anschreiben vom 16.09.2010 (mit Frist von zwei Wochen).

Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein, über die in der Sitzung am 03.11.2010 Beschluss gefasst wurde.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 15.12.2010 .

Fußgönheim, den _____

Ortsbürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

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

Ortsbürgermeisterin

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Maxdorf Nr. _____ vom _____

Fußgönheim, den _____

Ortsbürgermeisterin

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

Fußgönheim, den _____

Ortsbürgermeisterin



Gemeinde Fußgönheim
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"In der Pferdsgewanne II"

M. i.O. 1:1.000

Bearbeitung:

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER
Ketzergasse 14-20
D - 67059 Ludwigshafen
T +49 (0)621 - 52 40 47
F +49 (0)621 - 52 40 48
kontakt@stadtplanung-fischer.de

Stand: 15.12.2010 - Satzungsfassung