

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

GEMÄSS § 9 ABS. 1 UND 4 B BauG 1979  
SOWIE §§ 124 ABS. 1 UND 129 ABS. 4 L BauO 1974

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2 Die in § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO mögliche Ausnahme wird wie folgt eingeschränkt:
- a) auf jedem Grundstück ist der Einbau von höchstens 2 Wohnungen in die Betriebs- oder Verwaltungsgebäude zulässig;
  - b) werden keine Wohnungen nach A) erstellt, so ist nur die Errichtung von einem Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.
  - c) Die von den Betrieben ausgehenden Geräusche dürfen die Immissionsrichtwerte von tagsüber 50 dB (A), nachts 35 dB (A) im "Reinen Wohngebiet" und tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) im "Allgemeinen Wohngebiet", gemessen am Fenster des nächsten Wohnhauses des jeweiligen Gebietes nicht überschreiten.
  - d) Es sind Bauvorhaben, durch die Emissionen luftfremder Stoffe zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Anlieger in den unter C) genannten schutzwürdigen Gebieten führen können, nicht zulässig.

2. Wohngebäude dürfen grundsätzlich erst nach Erstellung der Betriebsgebäude errichtet werden.

3. Auf den Flächen zwischen Grundstücksgrenze u. Baugrenze sind nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Baugebiet wird die 3geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Bei Hallenbauten gelten jeweils 3,5 m Höhe als Vollgeschoß.

2.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in ausreichender Anzahl auf den einzelnen Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

2.4 Das Baugebiet muß entlang der Südseite des Goldbachweges Pl.-Nr. 1174/6 eine 3,0 m breite sonst eine 5,0 m breite Eingrünung als doppelreihige Baum-Busch-Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen der freien Landschaft erhalten. Die notwendigen Zäune sind innen zu errichten. Die Pflanzung steht außerhalb.

### 3. Bauweise

3.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

3.2 Garagen und zulässige Nebengebäude (max. Traufhöhe 2,8 m) sind mit Flachdach zu versehen, sofern sie nicht mit dem Hauptgebäude unter einem Dach errichtet werden.

3.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Straßeneinfriedung vor der Baugrenze darf das Maß von 1,0 m über Straßenkante nicht übersteigen. Die Verwendung primitiver Bretterzäune oder störender Materialien ist untersagt.

3.4 Nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes u. entsprechend der Eintragungen im Plan dürfen entlang der BAB A 650 in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

3.5 Dächer:  
Sattel,- Walm- oder Flachdach, max. 21°

### C Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplan "In der Trumpele" stellt den nördlichen Anschluß an das bestehende und in seiner Kapazität völlig belegte gemeindliche Industriegebiet "Viehweide" dar. Die Erstellung des Anschlußplanes wurde aufgrund des bestehenden örtlichen Bedarfs an zusätzlicher Gewerbefläche erforderlich. Zugleich stellt die ausgewiesene kreisförmige Fläche unter teilweiser Ausnutzung vorhandener Versorgungseinrichtungen eine geländemäßige Arrondierung in Verbindung mit dem Industriegebiet dar. Es erfaßt den Bereich zwischen Rhein-Haardt-Bahn und Feldgraben im Westen, Autobahn A 650 im Norden, Mittel- oder Neugraben im Osten und Wassergewannweg als südliche Begrenzung.

Die ausgewiesene Gewerbefläche bildet unter der Pl.-Nr. 1172 und 1173/2 eine flächenmäßige Einheit. Sie befindet sich im Eigentum des Landkreises. Eine Umlegung ist insoweit nicht erforderlich. Die Vermessung soll entsprechend dem vorliegenden Plan erfolgen.

Die überschlägigen Gesamtschließungskosten betragen ca. DM **450.000,-**. Der gemeindliche Anteil errechnet sich nach der gemeindlichen Erschließungskosten-Satzung. Die anteilige Straßenfläche wird der Gemeinde zu gegebener Zeit übereignet. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Industriestraße. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind die Regenläufe der Dachflächen mittels Sickerschächten in den Untergrund einzubringen. Die Überläufe der Sickerschächte werden über den Sickergraben im Norden des Gewerbegebietes in den Vorfluter Mittel- oder Neugraben geleitet. Der Sickergraben dient gleichzeitig als Pufferbecken bei größerem Wasseranfall.

Mit der Verwirklichung der vorliegenden Planung soll sofort begonnen werden.

Ortsgemeinde Fußgönheim, den **12. Dez. 1979**

Für die Ortsgemeinde Fußgönheim

*(Ortsbürgermeister)*