

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im Industriegebiet sind Wohnungen (einschließlich betriebsbedingter Wohnungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.2 Tankstellen sind nur in Form von Betriebstankstellen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO)

- 2.1 Bei der Ermittlung der maximal zulässigen GRZ kann die private Grünfläche als Teil der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO mit angerechnet werden.
- 2.2 Die zulässige GRZ darf durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze, Lagerplätze und deren Zufahrten auf bis zu 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,50 m und ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der grundstücksseitigen Oberkante der Industriestraße an der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und dürfen nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend davon sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Die 7 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Schwanengrabens als mind. 3-reihiges Feldgehölz aufzubauen, bestehend aus einer Baumreihe im Abstand von 10 m untereinander sowie einer 3-reihigen Strauchpflanzung im 1 m²-Raster. Der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsschutzstreifen ist jedoch von Gehölzpflanzungen frei zu halten. Die verbleibende, gehölzfreie Grünfläche ist mittels Einsaat einer Saatgutmischung „Frischwiese“ mit mind. 30 % Kräuteranteil aufzuwerten. Für die 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung im Südwesten gelten die Sätze 1 und 2; lediglich die Strauchpflanzung ist 2-reihig auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- 5.2 Je 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß der „Pflanzenliste Baumarten“ unter III. Hinweise innerhalb oder in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 5.3 Entlang der Industriestraße sind im Abstand von max. 15 m Bäume gemäß der „Pflanzenliste Baumarten“ unter III. Hinweise zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheiben soll mind. 4 m² betragen.
- 5.4 Die nicht überbaubaren Anteile innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzungen sind durch Entwicklungs- und Unterhaltungspflege im Bestand zu sichern.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO)

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Allseits sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf das Maß von 2,50 m gemessen ab OK Gehweg nicht überschreiten.

III. Hinweise

Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für Erweiterungen bestehender bzw. für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen sowie für Änderungen der Geländehöhen kann eine Ausnahmegenehmigungen von den Bestimmungen der Rechtsverordnung erforderlich werden.

Hochwassergefährdung

Bei extremen Hochwasserereignissen (statistisch seltener als 1 x in 100 Jahren) sind Überflutungen des Planungsgebietes nicht auszuschließen.

Grund- und Druckwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen bzw. mit Druckwasser zu rechnen. Die Bauweise im Plangebiet ist dementsprechend anzupassen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert oder zurückgehalten bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Grundsätzlich darf nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht oder gedrosselt in einen Vorfluter abgeleitet werden. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.

Immissionsschutz

Das Industriegebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Geruchsemitternde Betriebe haben im Genehmigungsverfahren den Nachweis für ihre Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gemäß den Anforderungen der „Geruchsimmisions-Richtlinie“ vom 12. Januar 1993 des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu erbringen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Pflanzliste geeigneter Baum und Straucharten

Zur Umsetzung der gemäß der textlichen Festsetzungen 5.1, 5.2 und 5.3 herzustellenden Pflanzungen sind bevorzugt die folgenden Arten zu verwenden:

Pflanzliste Baumarten (Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm):

| | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Stadt-Linde | Tilia cordata „Greenspire“ |
| Kleinkronige Winterlinde | Tilia cordata „Rancho“ |
| Straßen-Esche | Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“ |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Erle | Alnus glutinosa |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Baumweiden | Salix spec. |
| Flatterulme | Ulmus laevis |

Pflanzliste Straucharten (Qualität 2 mal verpflanzt, Höhe 100-150 cm):

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gemeine Hasel | Corylus avellana |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnliche Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Strauchweiden | Salix spec. |
| Gewöhnliche Schneeball | Viburnum opulus |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Wildrosen | Rosa spec. |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Hasel | Corylus avellana |

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 06.02.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 22.02.2013
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 13.02.2013
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 13a (3) 1 Nr.2 BauGB 06.02.2013
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 13a (3) 1 Nr.2 BauGB 22.02.2013
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 13a (3) 1 Nr.2 BauGB vom: 04.03.2013 bis: 03.04.2013
7. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 05.06.2013
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 05.06.2013

Fußgönheim, den

Marie-Luise Klein
Ortsbürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Fußgönheim, den

Marie-Luise Klein
Ortsbürgermeisterin

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Fußgönheim, den