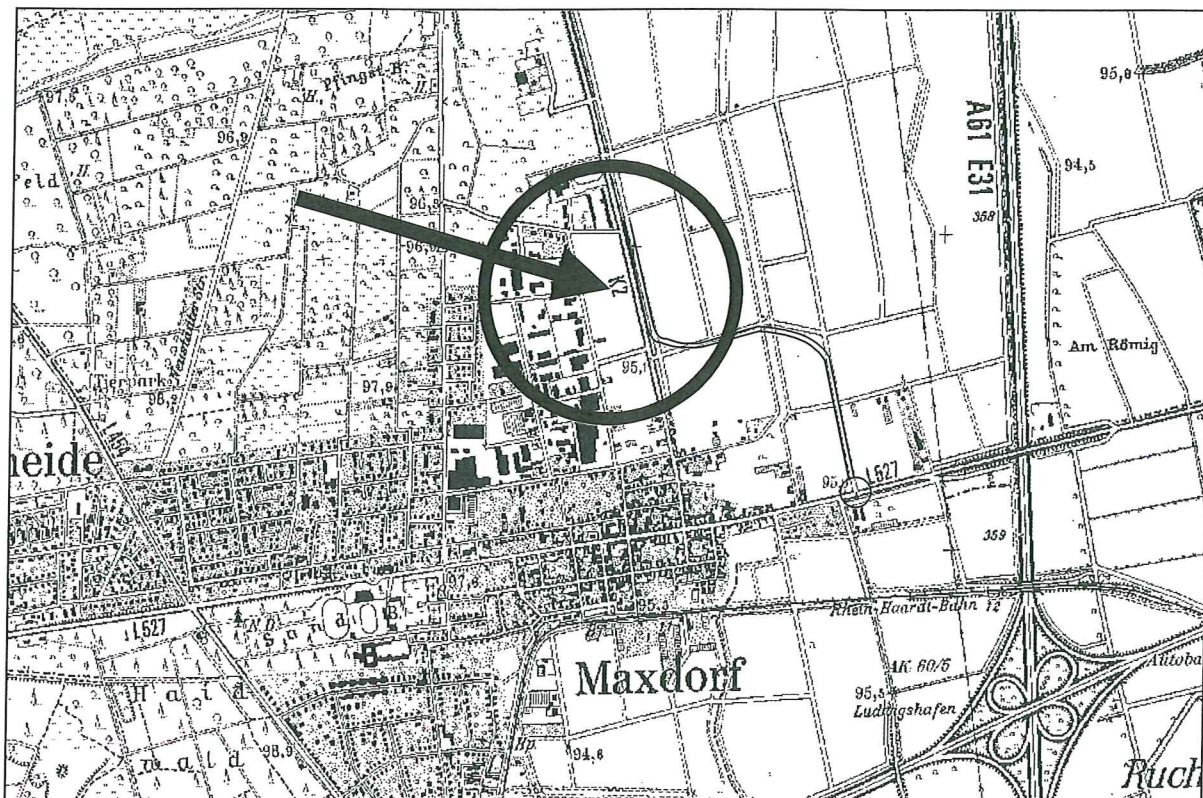




GEMEINDE MAXDORF

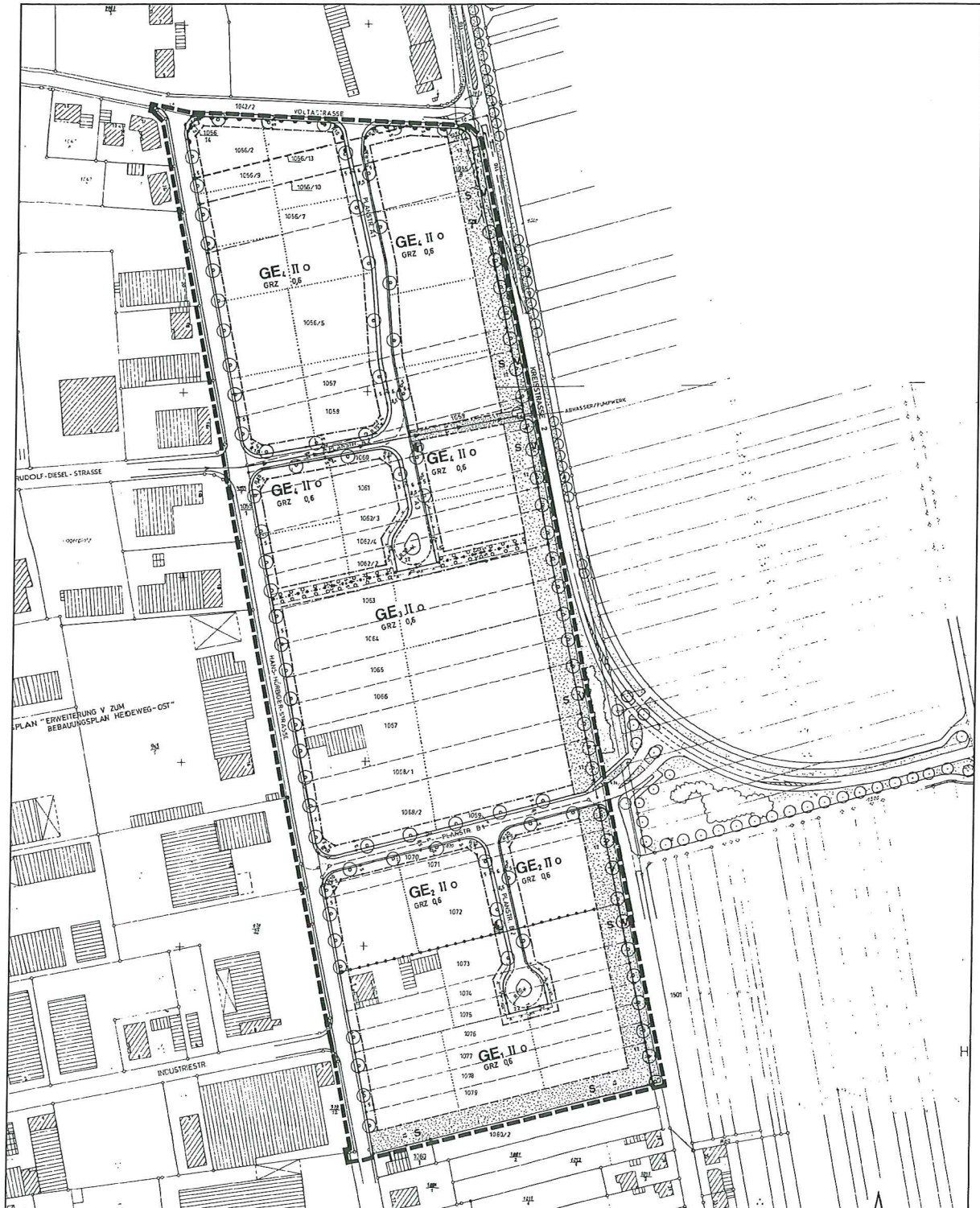
Bebauungsplan „Änderung I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Kurze Maräcker“



PLAN
GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN WERBEANLAGEN
BEGRÜNDUNG
STAND 12.02.2004



Abbildung: Planausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kurze Maräcker“
Stand 09.03.1998 (rechtskräftige Fassung)



BEGRÜNDUNG

1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kurze Maräcker“ mit Gestaltungssatzung wurde am 09.03.1998 genehmigt und trat mit der Bekanntmachung vom 28.08.1998 in Kraft.

2. Im Teil B des Bebauungsplanes „Gestaltungssatzung/Örtliche Bauvorschriften“ nach § 86 LBauO waren in Ziff. B 12 Festsetzungen über die Größe und Art von Werbeanlagen aufgeführt. Die Maximalgröße von 6,0 m² je Gewerbegrundstück hat sich im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes als unzweckmäßige Festsetzung herausgestellt, da sie nicht immer den Ansprüchen der Gewerbetreibenden auf eine ausreichende Werbewirkung entspricht. In einem zwischenzeitlich durchgeführten Streitverfahren wurde dem Antrag nach Zulassung von größeren Werbeflächen entsprochen. Die Gemeinde hat daraufhin der Abweichung vom Bebauungsplan in diesem Sachpunkt zugestimmt und beschlossen, für das gesamte Plangebiet neue Festsetzungen über Werbeanlagen zu treffen.
In dem Verwaltungsrechtstreit zu dieser Sache hatte der Vorsitzende des Gerichts insbesondere beanstandet, dass die Größenbegrenzung nicht mit einem nachvollziehbaren gestalterischen Konzept begründet sei, wobei insbesondere auch nicht Bezug auf eventuell unterschiedliche Grundstücksgrößen oder/und auf die Einsehbarkeit von der Kreisstraße her genommen wurde.

3. In der Änderung der Gestaltungssatzung, Ziff. B 12 „Werbeanlagen“ wird die Gesamtgröße von Werbeanlagen auf jedem Gewerbegrundstück mit maximal 30 m² festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sollen jedoch übergroße Werbeflächen in Einzelgrößen von ca. 10 m² unterteilt werden. Das ergibt sich aus der zulässigen Gliederung des Gebietes in unterschiedlich große Grundstücke, wobei die 10 m²-Größe der Werbeanlagen auf die kleineren Grundstücke abgestimmt ist. Bei größeren Fassadenflächen ist eine Unterteilung jedoch nicht gefordert wenn die Größe der Werbung auf den Fassaden der Gebäude angebracht wird und 5 % der Fassadengröße nicht überschreitet. Die Obergrenze von 30 m² Werbefläche darf auch dabei nicht überschritten werden. Diese Regelung greift nur bei großen Fassadenflächen (bei einer Werbeanlage von 10 m² ist eine Mindestfassadenfläche von 200 m² erforderlich) Damit kann bei größeren Gebäuden ein ausgewogenes Verhältnis von Gebäudegröße und Werbeanlage ermöglicht werden.

Durch diese Bestimmungen soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Grundstücksgröße bzw. der Gebäudegröße und der Größe von Werbeanlagen erreicht werden. Diese Festsetzungen sind aus dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes abgeleitet, der, anders als in einem Industriegebiet, durch eine eher kleinteilige Struktur bestimmt ist.

4. Die Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan auf max. 10,0 m, die Firsthöhen auf max. 15,0 m beschränkt. Um diese maximalen Höhenfestsetzungen nicht durch „Aufbauten“ zu überschreiten, werden Werbeanlagen auf den Gebäudedächern ausgeschlossen. Ebenso dürfen Werbeanlagen auf freistehenden Gerüsten (Pylonen) diese Höhe nicht überschreiten. Da das Gebiet an die freie Landschaft angrenzt und von weither eingesehen werden kann, andererseits die benachbarte Wohnbebauung der Gemeinde überwiegend durch eine „gewachsene“ Kleinteiligkeit bestimmt ist, wird diese Höhenbeschränkung aus gestalterischen Gründen und zur Einbindung des Gebietes in den angrenzenden Landschaftsraum und in den Ortskörper als notwendig angesehen.

5. Das Gebiet grenzt auf einer Länge von rd. 400 m unmittelbar an die stark befahrene Kreisstraße 2 zwischen Maxdorf und Lamsheim. An der nördlichen Plangebietsgrenze zweigt die Voltasstrasse von der Kreisstraße ab. Im Süden verschwenkt die Straßentrasse der K 2 nach Osten. Im Kurvenbereich ist das Baugebiet an die Kreisstraße angeschlossen (Industriestraße). Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Kreisstraße K 2 eingeschränkt werden.

Gemäß Landesstraßengesetz sind im Bereich der Bauverbotszone (d.i. ein 15 m breiter Geländestreifen entlang der Kreisstraße K 2) aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Werbeanlagen zulässig. Darüber hinaus sind im anschließenden Bereich, der Baubeschränkungszone (d.i. ein Geländestreifen von 15 bis 30 m entlang der K 2), Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie den Bestimmungen der Richtlinie ARS 32/2001 entsprechen. Nach dieser Richtlinie dürfen Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone nur dann zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Auf diese Bestimmungen wird im Plan detailliert hingewiesen.

Es ist auch sicherzustellen, dass von den Werbeanlagen keine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße (K 2) ausgeht, um eine Verkehrsgefährdung zu vermeiden. Jahreszeitlich bedingt bietet die im Bebauungsplan entlang der Kreisstraße angeordnete rd. 12 m breite Randbepflanzung jedoch zeitweise nur einen unzureichenden Sichtschutz. Auch können Gefährdungen von weiter zurückliegenden Lichtquellen ausgehen insbesondere in den Ampelfarben rot und grün. Eine weitere Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in diesem Bereich ist daher erforderlich. Um Gefährdungen des fließenden Verkehrs auszuschließen, werden daher in einem rd. 80 m breiten Gebietsstreifen, d.i. die erste Grundstückstiefe, parallel zur Kreisstraße Werbeanlagen mit rotem und grünem Licht und/oder mit wechselndem Licht, sofern sie zur Kreisstraße hin orientiert sind, nicht zugelassen, um eine Verwechslung mit dem Licht von Verkehrsampeln auszuschließen.

Maxdorf, den 12.02.2004



Thor Mann

Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„Änderung I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Kurze Maräcker“

-
- B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)**
-

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

Es gilt die Gestaltungssatzung/Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kurze Maräcker“ vom 09.03.1998, genehmigt mit Verfügung am 23.07.1998 durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen, rechtskräftig seit 28.08.1998 soweit sie nicht nachstehend geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

Die Textziffer B 12 wird durch die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzt:

B 12. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 12.1 Zulässig sind auf jedem Gewerbegrundstück Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von max. 30 m², jeweils unterteilt in Einzelgrößen von max. ca. 10 m². Die Unterteilung in Einzelgrößen kann entfallen, wenn die Werbeanlage an Gebäuden angebracht ist und eine Größe von 5 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet.**

Die Bestimmungen der Richtlinie ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sind zu beachten. Danach gilt:

- Im Bereich der Bauverbotszone, d.s. 15 m entlang der Kreisstraße K 2, sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.
- Im Bereich der Baubeschränkungszone, d.s. 15-30 m entlang der Kreisstraße K 2 können Werbeanlagen nur unter den in der Richtlinie genannten Voraussetzungen zugelassen werden (siehe schriftliche Hinweise).

- 12.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf Gebäudedächern. Werbeanlagen auf freistehenden Gerüsten (Pylonen) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe von 15 m nicht überragen.**

- 12.3 Nicht zulässig sind in einem 80 m breiten Geländestreifen parallel zur Kreisstraße 2 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder mit rotem und grünem Licht, sofern sie zur Kreisstraße hin orientiert sind. Von den Werbeanlagen darf keine Blendefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße (K 2) ausgehen.**

Maxdorf, den 12.02.2004



Theo Heine

Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„Änderung I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Kurze Maräcker“

H. SCHRIFTLICHE HINWEISE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

H. SCHRIFTLICHE HINWEISE ZU DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT B 12 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die Bestimmungen der Richtlinie ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr- Bau- und Wohnungswesen zu beachten.

Danach ist gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz jede Werbung innerhalb der Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße unzulässig.

In der Baubeschränkungszone von 15 bis 30 m entlang der Kreisstraße K 2 ist Werbung straßenrechtlich zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist, d.h.:

- nicht überdimensioniert
- blendfrei
- nicht beweglich
- in Sekundenbruchteilen erfassbar

Des weiteren darf die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt werden und eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen beleuchtet oder selbstleuchtend an der Gebäudewand angebracht oder als Dachträger angebracht ist und die Größe das nach der Verkehrsanschauung übliche Maß nicht übersteigt.

Pylone sind in der Bauverbotszone nicht und nur in der Baubeschränkungszone und nur dann zulässig, wenn sie dem o.g. entsprechen.

Insbesondere unzulässig sind Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen, Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern u.ä.), akustische Werbung, luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons.

Maxdorf, den 12.02.2004



Theo Harich
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSDATEN

1. Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB 30.10.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 06.12.2002
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB; Planauslage vom 23.06.2003 bis einschließlich 22.07.2003
4. Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein; eine Ausräumung wurde somit entbehrlich.
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.06.2003
Ausräumungsmittelteilung mit Schreiben vom 16.10.2003
Beschlussfassung hierüber am 25.09.2003
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 25.09.2003
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 17.10.2003
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB vom 27.10.2003 bis einschließlich 26.11.2003
9. Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein; eine Ausräumung wurde somit entbehrlich
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 12.02.2004

Maxdorf, den 27. Feb. 2004

Theo Hauck

Ortsbürgermeister



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

Maxdorf, den 27. Feb. 2004

Theo Hauck

Ortsbürgermeister



12. Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 5. März 2004 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maxdorf, den 5. März 2004

Theo Hauck

Ortsbürgermeister

