

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Fassung des B-Planes „Änderung I zum Erweiterungsplan V
Heideweg-Ost (Gewerbegebiet)“ Stand 2.12.82
(weiterhin gültig für den Teilbereich südlich der Voltastraße)

gem. § 9 Abs. 1-7 Bundesbaugesetz (BBAUG) i. d. F. der Bekanntmachung v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung v. Investitionsvorhaben im Städtebau v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BAUNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und gem § 123 Abs. 5 Landesbauordnung v. 27.02.1974 (GVBL.S.53) i. d. F. d. 2 Änderungsges. v. 20.07.1982 (GVBL. S. 264)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BAUNVO. Wohnungen sind nur ausnahmsweise u. nur für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BAUNVO)
Die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 möglichen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Gewerbegebiete wird fünfgeschoßige Bauweise als Höchstgrenze im Sinne des § 17, Abs. 4 BAUNVO festgesetzt.

Die Werte des § 17 (1) BAUNVO gelten als Höchstgrenze.

3. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige sind innerhalb des Betriebsgrundstückes auszuweisen.

4. Einfriedigung

Die Einfriedigung an der Straße und vor der Baugrenze darf 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedigungen werden bis zu 2,00 m zugelassen. Primitive Bretterzäune sind untersagt.

5. 20 KV Freileitung

Im Sicherheitsstreifen der 20 KV Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken aller Art untersagt.

Ausnahmen hiervon sind nur unter Einhaltung der VDE Vorschriften und nach Einverständnis des Stromversorgungsunternehmens zulässig.

HINWEIS:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich bereits vorhandener und zukünftiger Leitungsanlagen müssen zur Gewährleistung der Betriebssicherheit Mindestabstände eingehalten werden. Für eine Einweisung und Abstimmung sind die Pfalzwerke Netzteam 67133 Maxdorf, Voltastr. 1 zu benachrichtigen.

6. Begrünung der Grundstücke

Die Flächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Baugrenze sind zu begrünen, ebenso entlang des Neugrabens.

Stellplätze in diesem Bereich sind nur zulässig, wenn sie mit Rasengittersteinen befestigt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Fassung des B-Planes „Änderung II zum Erweiterungsplan V
Heideweg-Ost (Gewerbegebiet)“
(gültig für den Teilbereich nördlich der Voltastraße)

Gemäß Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997,
in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und
Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BAUGB)

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BAUGB u. § 1 BAUNVO 4 u. 5)

Gebiet A: Sondergebiet gem. § 11 BAUNVO
Zweckbestimmung: Behindertenbetreuung
Nutzung: Wohnheim für Menschen mit geistiger Behinderung und
Tagesförderstätte für Menschen mit geistiger Behinderung

Gebiet B: Mischgebiet gem. § 6 BAUNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von
Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- u. Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe
des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BAUNVO

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des
Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BAUNVO

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in
Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. § 17 Abs. 10 BAUNVO)

Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte
sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die
Vorschriften der LBAUO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)

Die Bauweise wird gem. Planeintrag im Gebiet A als geschlossene und im Gebiet B als offene
Bauweise festgelegt.

Gebäude dürfen nicht ohne Grenzabstand errichtet werden. Ausnahme Garagen, auf
gekennzeichneten Flächen.

D) Grösse der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BAUGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser beträgt 1200 m².

Die Mindestgröße der Grundstücke für Doppelhäuser beträgt 250 m² (je Haushälfte).

E) Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche freistehend oder gebäudeintegriert zulässig. Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jeweils auf den Grundstücken 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Ausnahme: Im Gebiet A richtet sich die erforderl. Anzahl der Stellplätze nach dem Bedarf.

F) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)

Im Gebiet A sind maximal 50 Heimplätze und die Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Im Gebiet B sind nur 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist 1 Wohnung je Haushälfte zulässig.

G) Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BAUGB

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte. Die Traufhöhe gemäß LBAUO darf eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 m.

Die Oberkante des Fertigbodens der Garage darf eine Höhe von + 0,20m nicht übersteigen.

Festsetzung zur Grünordnung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BAUGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzarten der Listen A, B und C mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 qm Fläche anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtes sind hierbei einzuhalten.

Pflanzenauswahlliste A (Großkronige Laubbäume)

Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Acer Platanoides	Spitzahorn
Aesculus Hippocastanum	Rosskastanie
Fraxinus Excelsior	Esche
Juglans Regia	Walnuss
Prunus Avium	Süsskirsche
Pyrus Spec.	Birnen-Hochstämme
Quercus Robur	Stieleiche
Tilia Cordata	Winterlinde
Ulmus Campestris	Feldulme

Pflanzenauswahlliste B (Mittel- bis kleinkronige Laubbäume)

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Malus Spec.	Apfel-Hochstämme
Prunus Domestica	Zwetschen-Hochstämme
Prunus Mybolana	Mirabellen-Hochstämme
Salix Caprea	Salweide
Sorbus Domestica	Speierling
Sorbus Aucuparia	Eberesche

Pflanzenauswahlliste C (Sträucher)

Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	Hartriegel
Corylus Avellana	Haselnuss
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Spinosa	Schlehdorn
Rosa Rubiginosa	Zaunrose
Sambucus Nigra	Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum Opolus	Wasserschneeball

Pflanzenauswahlliste D (Einheimische Stauden und Bodendecker im öffentl. Grün)

Alchemia Mollis	Frauenmantel
Athyrium Filix Femina	Frauenfarn
Corydalis Cava	Hohler Lerchensporn
Dryopteris Filix Mas	Wurmfarn
Fragaria Vesca	Walderdbeere
Geranium Sylvaticum	Waldforchschnabel
Hedera Helix	Efeu
Lamium Galeobdolon	Goldnessel
Lamium Maculatum	Gefleckte Taubnessel
Ligustrum Vulgare „Lodense“	Zwergliguster
Lithospermum Purpureocaerulum	Steinsame
Pulmonaria Angustifolia	Lungenkraut
Syphytum Officinale	Beinwell
Vinca Minor	Immergrün

Pflanzenauswahlliste E (Mindestartenspektrum für Wiesensaaten im öffentl. Grün)

Achillea Millefolium	Scharfgarbe
Anthriscus Sylvestris	Wiesenerbel
Arrhenaterum Elatior	Glatthafer
Centaurea Jacea	Wiesenflockenblume
Leucanthemum Vulgare	Wiesenmagerite
Dactylis Glomerata	Kanulgras
Daucus Carota	Wilde Möhre
Festuca Pratensis	Wiesenschwingel
Gallium Mollugo	Wiesenlabkraut

Heracleum Syhonylium
Lotus Comiculatus
Medicago Sativa
Pastinaca Sativa
Phleum Pratense
Plantago Lanceolata
Poa Pratensis
Pimpinella Saxifraga
Tragopogon Pratensis
Trifolium Pratense

Wiesenbärenklau
Hornschotenklee
Luzerne
Pastinak
Wiesenlieschgras
Spitzwegerich
Wiesenrispengras
Wiesenbibernelle
Wiesenbocksbart
Rotklee

Teildurchlässige Beläge

Die privaten Platz- und Wegflächen sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Sonstige öffentliche Grünflächen

In den sonstigen öffentlichen Grünflächen entlang des Neugrabens sind – soweit nicht schon vorhanden – Ansaaten und Anpflanzungen mit Arten der Listen D und E vorzunehmen und in extensiver Weise zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften nach LBAUO

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 12. Nov. 1998

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder notwendige Stellplatzfläche benötigt werden. Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gehölzflächen auszubilden.

Für die Auswahl der Gehölze gelten die Angaben der Pflanzlisten A, B, C sinngemäß.

Der maximale Anteil an Nadelgehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wird mit 20 % festgesetzt. Fichten und Tannen als Grenzhecken sind unzulässig.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Liste A oder B zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind außerdem nach örtlicher Vorschrift der Verbandsgemeindewerke Oberflächenwasserverdunstungsmulden und sonstige Versickerungseinrichtungen herzustellen.