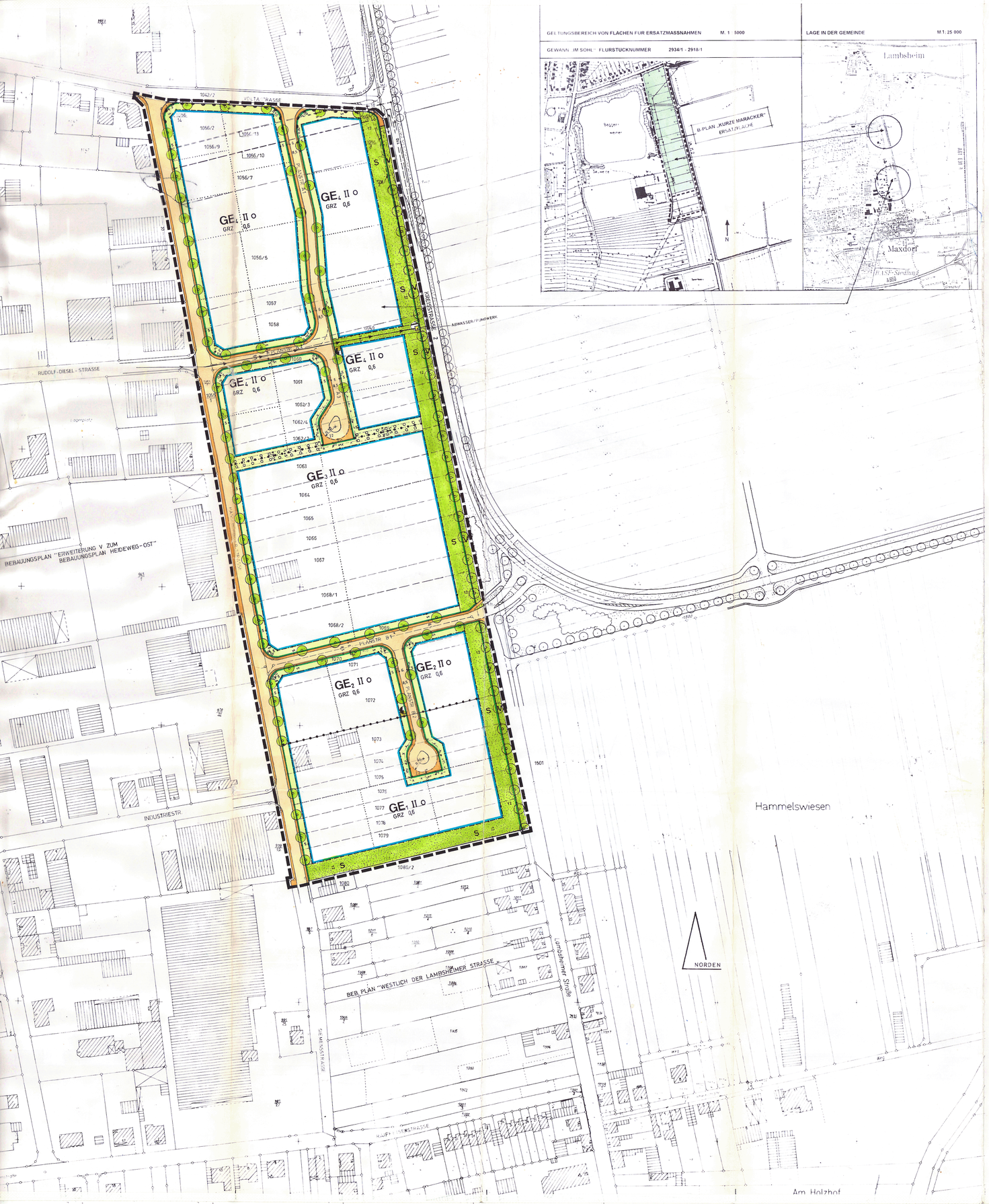

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehwege)
- Bereich ohne Ein und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün mit Baumpflanzung gem. Textziff. A 4.1
- Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün gem. Textziff. A 4.1
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 4.1
- Zu pflanzende einzelstehende Bäume Textziff. A 4.1 u. 4.2
- Haupt-Abwasserleitung
- Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser/Pumpwerk
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Zulässige Zaunstellung gem. Textziff. B 10.2
- Rechter Winkel
- Sichtwinkel

GE_{1-4} Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Hochstmaß)

o Offene Bauweise gem. Textziff. A 3

GRZ z.B. 0,6 Grundflächenzahl — als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. bis 50% für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, jedoch max. GRZ 0,8

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geandert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2903) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung untergliedert. Maßgebend dafür ist die in der Anlage aufgeführte Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.

Nicht zulässig im gesamten Gewerbegebiet sind danach:

- bauliche Anlagen der Abstandsklassen I-IV lfd. Nr. 1-82

Zulässig sind:

- im Gewerbegebiet GE_1 bauliche Anlagen der Abstandsklassen V-VII lfd. Nr. 83ff (ausgenommen lfd. Nr. 89, 116)
- im Gewerbegebiet GE_2 bauliche Anlagen der Abstandsklassen VI-VII lfd. Nr. 146ff (ausgenommen lfd. Nr. 157, 169)
- im Gewerbegebiet GE_3 bauliche Anlagen der Abstandsklassen VII lfd. Nr. 179ff (ausgenommen lfd. Nr. 179, 196)
- im Gewerbegebiet GE_1 sonstige Gewerbebetriebe mit geringerem Emissionsgrad als Betriebe der Abstandsklassen V-VII
- in allen Gebieten (GE_1 - GE_3): Betriebe, die nicht in der Abstandsliste erfaßt sind und jeweils einen geringeren Emissionsgrad als die angeführten Betriebe aufweisen.

1.2 Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO angeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnugungsstätten)

1.3 Die Zahl der gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird auf 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück beschränkt.

Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe (Wandhohe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- Büro- u. Wohngebäude : max. 7,50 m
- Werkgebaude/Hallen u.a. : max. 10,00 m

Ausnahmsweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Hohen bis zu 15,0 m zulässig (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.). Die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 20 % der überbaubaren Grundstucksfläche und max. 100 m² nicht überschreiten.

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf 15,0 m über OK Gehweg beschränkt.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zusätzlich zu der Anordnung der Gebäude in offener Bauweise sind bei Gewerbebauten auch Gebäudestellungen in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung zulässig.

A 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i. d. F. vom 14.06.1994)

4.1 In den öffentlichen Schutz- und Verkehrsgrünflächen sind standortheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte muß betragen: je 200 m² ein Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. Ordnung. Auf den privaten „Flächen zum Anpflanzen ..." wird der Pflanzabstand für Bäume mit max. 12 m festgesetzt.

Die Pflanzdichte bei Sträuchern muß betragen: ein Strauch je 1,0 m², jeweils 3 - 5 Sträucher der gleichen Art, in Gruppen.

Bäume sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung
Spitzahorn Stieleiche Sommerlinde
Esche Winterlinde

Qualitäts-und Größenbindung:
Hochstämme: (Stammhöhe mind. 2,5 m), 3x verpflanzte Ware mit Ballen Stammumfang 16 - 18 cm.

Bäume 2. Ordnung
Feldahorn Mehlbeere Vogelbeere
Hainbuche Obsthochstamme

Qualitäts-und Großenbindung:
Hochstämme: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm

Im Schutzbereich des Schmutzwasserkanals sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nicht zulässig. Bei der Neuanpflanzug der Bäume ist der Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der Verkehrsfläche der Kreisstraße 2 (K 2), gemäß RAST (Richtlinie für die Anlage von Straßen), einzuhalten.

4.2 An den im privaten Vorgartenbereich in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Im Einfahrtsbereich der Grundstücke können die Bäume um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten parallel zur Straße verschoben werden.

Baumarten und -qualitat nach Textziff. A 4. 1.

4.3 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf eine Hohe von 0,8 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

A 5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Auf den Gewerbegrundstücken GE 1 entlang den südlichen Geltungsbereichsgrundstucken sind gewerbliche Arbeiten im Freien, Zufahrten für Schwerlastverkehr mit Ausrichtung zu dem südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet sowie Offnungen von gewerblichen Raumen bei den im Suden gelegenen Gebäuden nicht zulässig.

A 6. Aufschuttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschuttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

A 7. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Umfang von 34.607 m² auf den Grundstucken Flurstück Nrn. 2934/1 bis 2921/1 (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen).

Auf diesen Flächen werden folgenden Maßnahmen vorgenommen:

- Entfernung und Entsiegelung der vorhandenen Zufahrt zum Baggerweiher auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2931/1
- Entwicklung von extensiven Wiesenflächen
- Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen entlang der K 2 mit einer Mindestbreite von 6 m

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Gewerbliche Gebäude	:	Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach)	0°-30°
Wohn- und Burogebäude	:	wie bei gewerblichen Gebäuden sowie Satteldach	30°-45°

8.2 Satteldächer auf Großhallen sind in Abschnitte von jeweils max. 30 m Breite (z.B. durch mehrere aneinandergereihte Satteldächer) zu unterteilen.

8.3 Dächer mit einer Neigung von uber 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken.

B 9. Gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m sind in Abschnitte von jeweils max. 25 m (z.B. mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudeversprungen, Rankgerusten u.a.) zu gliedern.

B 10. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 Einfriedungen sind allseitig bis zu einer Hohe von 2,0 m - gemessen ab Oberkante Straße - zulassig. Entlang offentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen von mehr als 1,0 m Höhe mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

10.2 Im Bereich der Wendeplätze sind Einfriedungen entsprechend der Planzeichnung um 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Festsetzung gemäß Ziff. 10.1, Satz 2 gilt entsprechend.

10.3 Zulässig sind Einfriedungen aus Metall, Mauerwerk und Holz, jedoch keine geschlossenen Metallwände, oder aus Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht.
Geeignete Heckenpflanzen sind : z. B. Feldahorn, Liguster, Hainbuche.
Je laufenden Meter sind mindestens 5 Pflanzen vorzusehen.

Qualitats-und Größenbindung : 3x verpflanzte Ware 100-150 cm hoch.

10.4 Massive Sockel bei der Abgrenzung der Grundstucke untereinander sowie zu offentlichen Grunflachen sind nur bis zu einer Hohe von 15 cm zulassig.

B 11. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstucke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

11.1 Die Vorgarten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze bzw. jeweils ein 5,0 m breiter Grundstücksstreifen parallel zur Straße, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind zu mind. ½ der Fläche einzugrünen. Alle fremdländischen Nadelgehölze sind nicht zulassig. Siehe auch Textziff. A 4.2.

11.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Es sind auf je 300 m² mindestens ein Baum 1. Ordnung oder auf je 200 m² mind. ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
Es gilt die Artenliste aus Textziff. A 4.1 und zusatzlich folgende Baumarten:

Feldahorn, Mehlbeere, Vogelbeere und Hainbuche sowie Obsthochstämme.

Qualitats- und Größenbindung:
Baume 1. Ordnung : Hochstämme 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.
Baume 2. Ordnung : Hochstämme 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang, bei Obstbaumen 10-12 cm Stammumfang.

11.3 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Baumen mind. 2. Ordnung zu überstellen. Auf je 5 Parkstande ist mind. 1 Baum aus den Artenlisten Textziff. A 4.1 und B 11.2 zu pflanzen und mit einer Baumscheibe von mind. 4 m² zu versehen.

Qualitats- und Größenbindung wie in Textziff. 11.2

11.4 Wandflächen ohne Öffnungen von mehr als 30 m² Größe sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als selbstklimmende Pflanzen sind Efeu oder Wilder Wein zu verwenden.

11.5 Die Vorgartenfläche der Baugrundstücke bzw. ein mind. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf die Höhe der angrenzenden Straßen und Wege aufzuschütten oder bis dorthin abzugraben (i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 10 Abs. 1 LBauO).

B 12. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

12.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstucksflächen errichtet werden. Die Gesamtgröße von Werbeanlagen darf auf jedem Gewerbegrundstück 6,0 m² nicht überschreiten.

12.2 Von den Werbeanlagen darf keine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße (K 2) ausgehen.

Auszug aus der Niederschrift des Haupt- und Planungsausschusses 28. Sitzung und des Planungs- und Bauausschusses (44. Sitzung) der Ortsgemeinde Maxdorf vom 12. Mai 1998, 19.00 Uhr

Tagesordnungspunkt:

21. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kurze Maräcker" –Grundsatzbeschluß zur besonderen Bauweise für gewerbliche Bauten

Beratungsgegenstand stellt die DS 102/99 vom 30.04.1998 (Anlage 20) dar.

Nach kurzer Beratung ergeht folgende einstimmige

Beschlußempfehlung:

„In Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Kurze Maräcker", genehmigt mit Verfügung vom 23.07.1998, ergeht folgender

Grundsatzbeschluß:
Für gewerbliche Bauten, welche mehr als 50 m Länge erreichen, wird die besondere Bauweise zugelassen."

Für den richtigen Auszug
Verbandsgemeindeverwaltung
Maxdorf, den 27.05.99
Henninger
Oberamtsrat

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 13. Die Anlage „Abstandsliste" Seite 1-15 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

C 14. Dächer mit einer Neigung von 0 - 15° sind dauerhaft zu begrünen. Die Aufbauhöhe des durchwurzelbaren Substrates soll 15 cm betragen.

C 15. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

C 16. Die Hofflachen und die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä. versehen werden.

C 17. Die auf den Baugrundstucken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer sollen gesammelt, zur Bewässerung der Freiflächen genutzt und/oder als Brauchwasser verwendet werden.

C 18. Auf jedem Baugrundstück sind Sickermulden zur dezentralen Versickerung der Oberflächenwasser vorzusehen. Je 100 m² abflußwirksame Fläche sind ca. 10 m² Muldenfläche im Bauantrag und im Entwasserungsgesuch in Lage, Höhe und Funktion nachzuweisen. Die Tiefe der Mulden soll 25 bis 30 cm betragen. Sie sollen eine mit Rasen oder Bodendeckern bepflanzte Oberbodenschicht von mind. 30 cm erhalten.

Der Zulauf von den Regenfallrohren zu den Sickermulden soll oberflächennah mittels Rinnen oder Rasenmulden erfolgen.

Eine Überlaufmöglichkeit der Mulden in die Regenwasserkanäle im offentlichen Straßenraum ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Im Zuge der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, daß der Boden im Muldenbereich nicht durch das Lagern mit Baustellengerät oder Befahren durch Baustellenfahrzeuge verdichtet wird. Ggf. sind erfolgte Verdichtungen nach Vollendung der Baumaßnahme wieder aufzulockern.

C 19. Für die Beleuchtung im offentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden.

C 20. Die Bauform und Stellung der Baukörper sollte so ausgerichtet werden, daß eine optimale aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

Hinweise d.v. Grundsatzbeschlüsse siehe Anlage

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 27.04.1995 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 19.05.1995.
Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 17.02.1997 - 14.03.1997.
Die öffentlichen Planungsträger wurden am 10.02.1997 um Stellungnahme gebeten.
Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 07.02.1997 / 19.12.1996.
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 22.05.1997
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 11.07.1997 / 03.04.1998.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.07.1997 - 21.08.1997 und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 14.04.1998 - 28.04.1998 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen KEINE / ZWEI Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 02.10.1997 / 04.06.1998 Beschluß gefaßt wurde.
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am ./.
Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 04.06.1998.

Maxdorf, den 10. 06. 1998 Ortsbürgermeister

Genehmigungsvermerk: Genehmigt mit Verfügung vom 23. Juli 1998 Az. 63/610-13 Maxdorf 20
Ludwigshafen am Rhein den 23. Juli 1998 Kreisverwaltung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
Maxdorf, den 14. 08. 1998 Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 BauGB am 28.08.98 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Maxdorf, den 28.08.1998 Ortsbürgermeister

I. Fertigung

GEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET KURZE MARÄCKER"
mit GESTALTUNGSSATZUNG M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
GRÜNORDNUNG: DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. M. MIESS. KARLSRUHE
08.11.1996 / 07.01.1997 / 08.04.1997 / 02.10.1997 / 09.03.1998