

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 In den Gewerbegebieten GE 3.1 und 3.2 sind nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 3.1 und 3.2 sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen

1.3 Im Gewerbegebiet GE 3.1 sind darüber hinaus Einzelhandelsnutzungen nur zulässig in Verbindung mit Handwerksbetrieben unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert.

1.4 Im Gewerbegebiet GE 3.2 sind Einzelhandelsnutzungen nur für die Sortimente Drogeriewaren sowie - in Zuordnung und Unterordnung zum Sortiment Drogeriewaren - auch für sonstige Sortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltswaren und Kinderbekleidung zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 680 m².

1.5 Unterhalb der Geländeoberfläche sind Aufenthaltsräume unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, beträgt 6,50 m.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 11,00 m.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein. Mit Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14) bzw. einem Obstbaumhochstamm in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) zu bepflanzen.

5.2 Je 8 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

5.3 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

6. Dächer

Für Büro- und Wohngebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° zulässig. Für sonstige Gebäude sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° sowie Flachdächer zulässig.

7. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer Größe von je maximal 4 m² zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

8.2 Bei der Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen aller Art sind als Leuchtmittel

nur Natriumdampf Lampen zu verwenden.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Umzäunungen max. in 1,80 m Höhe über OK angrenzendem Gelände zu errichten und außenseits mit einer Heckenpflanzung oder Zaunbegrünung einzubinden.

D HINWEISE

Nachbarrecht

Bei allen Pflanzmaßnahmen sowie bei der Errichtung von Einfriedungen ist das Nachbarrecht zu beachten

Niederschlagswasserableitung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Gröllsgraben

Bauvorhaben innerhalb der 10 m-Schutzzone des Gröllsgrabens bedürfen einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 76 LWG.

Hochwasserschutz

Die Flächen angrenzend an das Planungsgebiet liegen überwiegend innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Floßbaches. Bei extremen Hochwasserereignissen ist auch das Planungsgebiet potenziell hochwassergefährdet.

Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten.

Keller

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder - falls eine Unterkellerung vorgesehen ist - diese wasserdicht auszubilden.

Zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen wird empfohlen, dass technische Anlagen generell nicht im Keller untergebracht werden sollen.

Öltanks und Heizungsanlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auftriebssicher auszubilden.

Baugrund

Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021 durchzuführen und die Anforderungen nach DIN 1054 zu beachten.

Untergrundverunreinigungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Untergrundverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, oder die Kreisverwaltung, Untere Wasserbehörde zu verständigen.

Abbruchmaterialien

Abbruchmaterialien im Zuge des Rückbaus des Bauhofes sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Überschüssiges Aushubmaterial ist nachweislich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Floßbaches und der Isenach zu verbringen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß § 22 Landesstraßengesetz innerhalb der Baubeschränkungszone von 20 – 40 m entlang der Landesstraße nur mit Genehmigung durch den Landesbetrieb Mobilität, Speyer, zulässig.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Weide	Salix spec.
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor

sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana