

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind:

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

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener Einzelhandelsnutzungen ist zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Baugrundstücke im Mischgebiet festgesetzt.

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

5.1 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14) bzw. einem Obstbaumhochstamm in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) zu bepflanzen.

5.2 Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf eine Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufender Fassade zu bepflanzen.

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 Natriumdampflampen 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.

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