

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

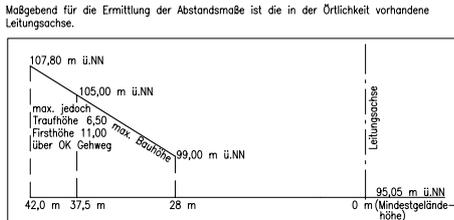
- (1) In den Gewerbegebieten GE 1 sind nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) In den Gewerbegebieten GE 1 sind Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.
- (3) In den Gewerbegebieten GE 1 sind nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungstätten
- (4) Im Gewerbegebiet GE 2 sind nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Betriebe, die in den Abstandslisten des Abstandserrlass des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 in den Abstandsklassen I – VI enthalten sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarer Emissionsstrichtigkeit
 - Vergnügungstätten
 - Wohnungen
- (5) In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig in Verbindung mit Handwerksbetrieben unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert.
- (6) Abweichend davon ist im Gewerbegebiet GE 1.1 die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener Einzelhandelsnutzungen zulässig.
- (7) Im Sondergebiet sind nur der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.600 m² zulässig. Der Verkaufsfächenanteil für aperiodisch nachgefragte Waren einschließlich Aktionsflächen darf maximal 25 % betragen.
- (8) Unterhalb der Geländeoberfläche sind Aufenthaltsräume unzulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Gewerbegebiet GE 2 sowie im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

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

- (1) Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (2) In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, 6,50 m.
- (3) In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet beträgt die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, 11,00 m.
- (4) Ergänzend bzw. einschränkend zu Absatz 3 sind im Bereich der am östlichen Rand des Planungsgebietes verlaufenden Freileitung folgende maximale Höhen einzuhalten:
 - Bauwerke dürfen in einem Abstand von 28,00 m zur Leitungssache eine maximale Höhe von 99,0 m über NN nicht überschreiten.
 - Die maximal zulässige Höhe steigt in einem Steigungswinkel von 32 Grad in westlicher Richtung an und darf in einem Abstand von 37,50 m zur Leitungssache 105,00 m über NN und einem Abstand von 42,00 m zur Leitungssache 107,80 m über NN nicht überschreiten.



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

- (1) In den Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet dürfen Stellplätze nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein.
- (2) In den Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet ist mit Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

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

In den Gewerbegebieten GE 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (2) Örtlich und Heizungsanlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auftriebssicher auszubilden.

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

- (1) Die öffentlichen Grünflächen P 1 sind zu 60 % mit einem Strauch je 2,0 m² (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Entlang der gesamten Fläche ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 – 3,0 m Höhe) sowie ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 6 bis 8 m zu betragen. Im Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % vorzusehen. Der im Plan dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von hochwachsenden Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von über 3 m frei zu halten.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche P 2 ist der Gröllsgraben einschließlich seines Bewuchses zu erhalten.
- (3) In der öffentlichen Grünfläche P 3 ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.
- (4) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14–16 cm anzupflanzen.
- (5) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 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. Der im Plan dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von hochwachsenden Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von über 3 m frei zu halten.
- (6) Nicht grenztändige 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.
- (7) 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 überfahbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben. Der im Plan dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von hochwachsenden Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von über 3 m frei zu halten.
- (8) Neupflanzungen von Bäumen müssen einen Mindestabstand von 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes der L 527, sowie einen Mindestabstand von 1,50 m zu Rad-, Geh- und Wirtschaftswegen einhalten. Neupflanzungen von Sträuchern müssen einen Mindestabstand von 1 m zu Wirtschaftswegen einhalten.
- (9) Bei Neupflanzungen ist das Nachbarrecht zu beachten.
- (10) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Die gewerblichen Baugrundstücke GE 1.2, GE 2, sowie die Flächen im Sondergebiet sind – soweit sie nicht als Grünflächen angelegt werden – auf eine Mindesttieftiefe von 95,09 m üNN (Höhe des maßgebenden Wasserspiegels des Überschwemmungsgebietes) aufzufüllen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. Wirtschaftsweg wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den Baugrundstücken werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- GE 1.2 ein Anteil von 1.770 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstücks-Nr. 1097) und 2,3 % der öffentlichen Grünfläche P1,
- GE 2 ein Anteil von 11.320 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstücks-Nr. 1097) und 14,4 % der öffentlichen Grünfläche P1,
- SO ein Anteil von 6.160 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstücks-Nr. 1097) und 7,8 % der öffentlichen Grünfläche P1.

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

11. 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.

12. Werbeanlagen

- (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.
- (2) Bei der Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen aller Art sind als Leuchtmittel nur Natrumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

13. 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.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich Teil 2) ist entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung vom 21.04.2005 herzustellen.

D. HINWEISE

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.

Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Flöbaches. Das Planungsgebiet ist auch nach einer erfolgten Aufschüttung auf eine Höhe von 95,09 m üNN bei Hochwasserereignissen mit einer Jährlichkeit größer 50 Jahren potentiell hochwassergefährdet.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in Überschwemmungsgebieten sind insbesondere die Anforderungen des § 10 VwV zu beachten.

Hochwasserschutz

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.

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.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Leitungsschutzstreifen

Sämtliche Baumaßnahmen im Leitungsschutzstreifen und in unmittelbarer Nähe sind mit der RWE Transportnetz Strom abzustimmen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß § 22 I Landesstraßengesetz innerhalb der Bauverbotszone von 20 m entlang der Landesstraße unzulässig. In der Baubeschränkungszone von 20 – 40 m entlang der Landesstraße sind Werben unter Beachtung des § 23 LStrG zulässig.

Ausgleichsfläche für die öffentlichen Erschließungsanlagen

Den öffentlichen Verkehrsflächen werden 75,5 % der öffentlichen Grünflächen P 1 zugeordnet.

Ausgleichsfläche für Wirtschaftswegeausbau südlich des Plangebietes

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges südlich des Plangebietes auf Ruchheimer Gemarkung wird als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme der bestehende Wirtschaftsweg südlich der L 527 zurückgegeben. In der Planzeichnung ist der Wirtschaftsweg als öffentliche Grünfläche P 3 festgesetzt.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

| | |
|----------------|--------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Schwarzerele | Alnus glutinosa |
| Halnbuche | Carpinus betulus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Weide | Salix spec. |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Feldulme | Ulmus minor |

Sträucher:

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

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004

BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1995, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003

PlanZVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990