

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 u. 8 BauNVO)
1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Es sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
– Büro- und Verwaltungsgebäude.
Daneben sind zugelassen:
– Kfz-Reparaturwerkstätten ohne Karosseriebau
– feinmechanische und elektronische Betriebe
– Installationsbetriebe
– Malerbetriebe, Fliesenleger, Schreinerei und sonstiges Baugewerbe
sonstiges kundenorientiertes Gewerbe mit beschränkten Emissionen entsprechend den vorgenannten Betriebsgruppen.
Das Betreiben von Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe hergestellt, gelagert oder umgeschlagen werden, ist nicht zulässig.
Ausnahme: zulässig sind:
Max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Beteiligungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Ansonsten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 – 3 unzulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

1.2 Firsthöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die max. Firsthöhe beträgt für die baulichen Anlagen (incl. möglicher Werbung) 10,0 m. Mass jeweils bezogen auf die Höhe des natürlichen Geländes

1.3 Landschaftsfliegerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
1.3.1 Grad der Versiegelung
Der Versiegelungsgrad des Gewerbegrundstücks darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) auszubauen.

1.3.2 Vorflächen und Einfahrten
Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als begrünte Stellflächen genutzt werden. Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

1.3.3 Private Stellplätze
Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, daß mindestens je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbau gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä.).

1.4 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und-maßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die Parzelle 6751 im Gewinn "Im oberen Ried" auf der Gemarkung Kirrweiler wird mit 0,27 ha als Kompensationsmaßnahme dem Grundstück Nr. 415 zugeordnet.
Die Gemeinde Maikammer legt diese Fläche entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung und 1. Erweiterung der Abrundungssatzung "Soderweg" anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die Durchführung wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

2.1 Werbung und Außenfassaden

Werbeanlagen sind nur an der Südseite der Gebäude zulässig. Grelle Farben (z.B. Neonfarben) an allen Außenfassaden sind unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht überschreiten und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Hinweistafeln sind unzulässig.

2.2 Einfriedigungen

Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,5 m. Einfriedigungen dürfen erst hinter der strassenseitigen Baugrenze erstellt werden.

2.3 Leitungsführung

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Dächer

Es sind nur geneigte Dächer zulässig

Hinweise

3.1 Schadstoffe und Altlasten

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich die Kreisverwaltung in Landau zu informieren.

3.2 Archaische Denkmalspflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind einträglich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutreffende Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.3 Landschaftsplanung

Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.

3.4 Umweltschutzbefugnisse

Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie und der Brauchwassernutzung sind zu überprüfen und möglichst zu nutzen.

3.5 Versicherung

Die Oberflächenwasser sind auf den Grundstücken zu versichern. Die öffentliche Grünfläche kann nicht als Versickerungsfläche herangezogen werden. Soweit auf Nachweis der Bodenverhältnisse keine vollständige Versickerung auf den Grundstücken möglich ist, kann eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Einleitung in den Kropfbach gestellt werden.
Metalldecker (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenablauf und sollten deshalb nicht vorgesehen werden.

3.6 Empfehlungen zum Kellerbau

Da mit potentiell hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in dem Fall ein wasserdichter Kellerbau erforderlich.

3.7 Abstände von Pflanzmaßnahmen zu Versorgungsleitungen

Sind im Rahmen der Begrünung des Plangebiets Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen beabsichtigt, so sind Standorte von Bäumen und Lieferwurzeln Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50 m (Stammachse – Leitungsschneise) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.8 Bodenschutz

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Ü, Blumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung SÜW, zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verwitterung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Fäkalien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabhängige Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.
Die Bodenversiegelung ist auf das unabhängige Maß zu beschränken, Oberflächenbefeuchtungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Mafreidien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 34 Abs. 4 BauGB)

Der Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung dieser Satzung wurde am 08.03.2005 gefasst und am 25.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2)

Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 29.03.2005 bis einschließlich 29.04.2005 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 08.03.2005 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 25.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.03.2005 bis 29.04.2005 durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden am 05.04.2006 im Gemeinderat behandelt.

4. Erneute verkürzte öffentliche Auslegung (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 15.05.2006 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 05.04.2006 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 21.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.04.2006 bis 28.04.2006 durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden am 18.10.2006 im Gemeinderat behandelt.

6. Satzungsbeschluss (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 18.10.2006 die Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und Text, sowie die Begründung dazu als Satzung beschlossen.

Kirrweiler, den

Hans-Peter Stollhof
Der Ortsbürgermeister

Hiermit wird die Abrundungssatzung ausgefertigt.

Kirrweiler, den

Hans-Peter Stollhof
Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
Mit der Bekanntmachung tritt die Abrundungssatzung in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

5. Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LPfG)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am rechtskräftigen Fassung.

GEMEINDE KIRRWEILER

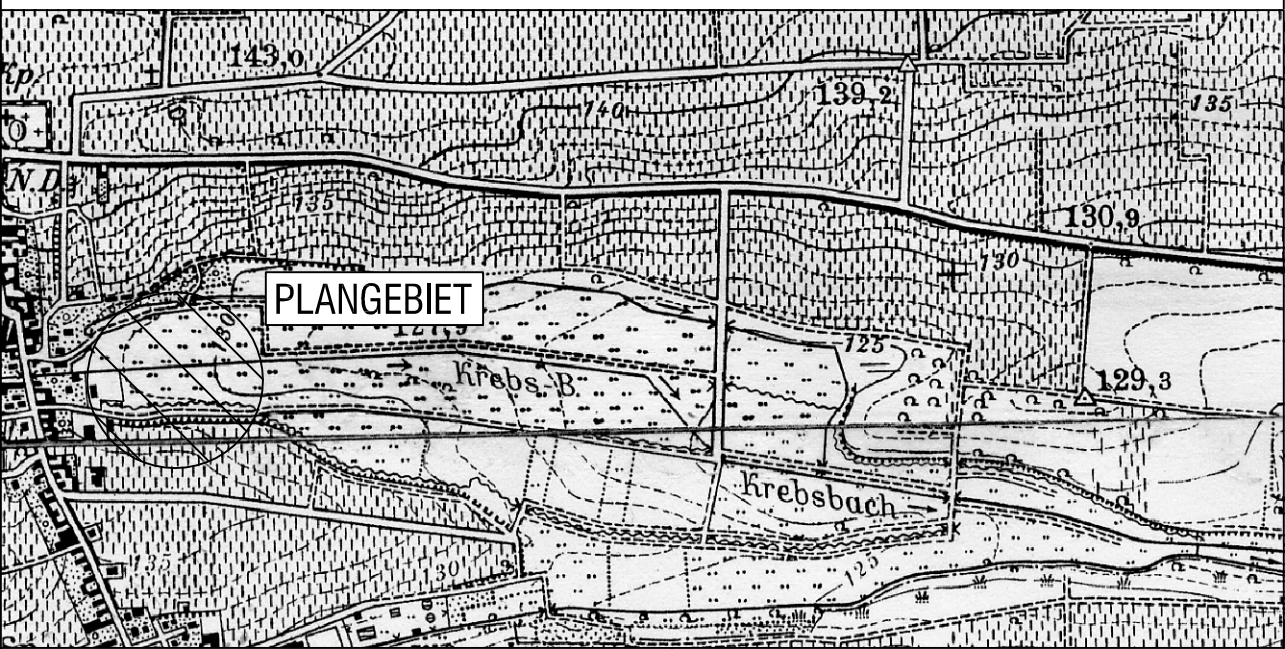
"SODERWEG"

1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

M 1: 500

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



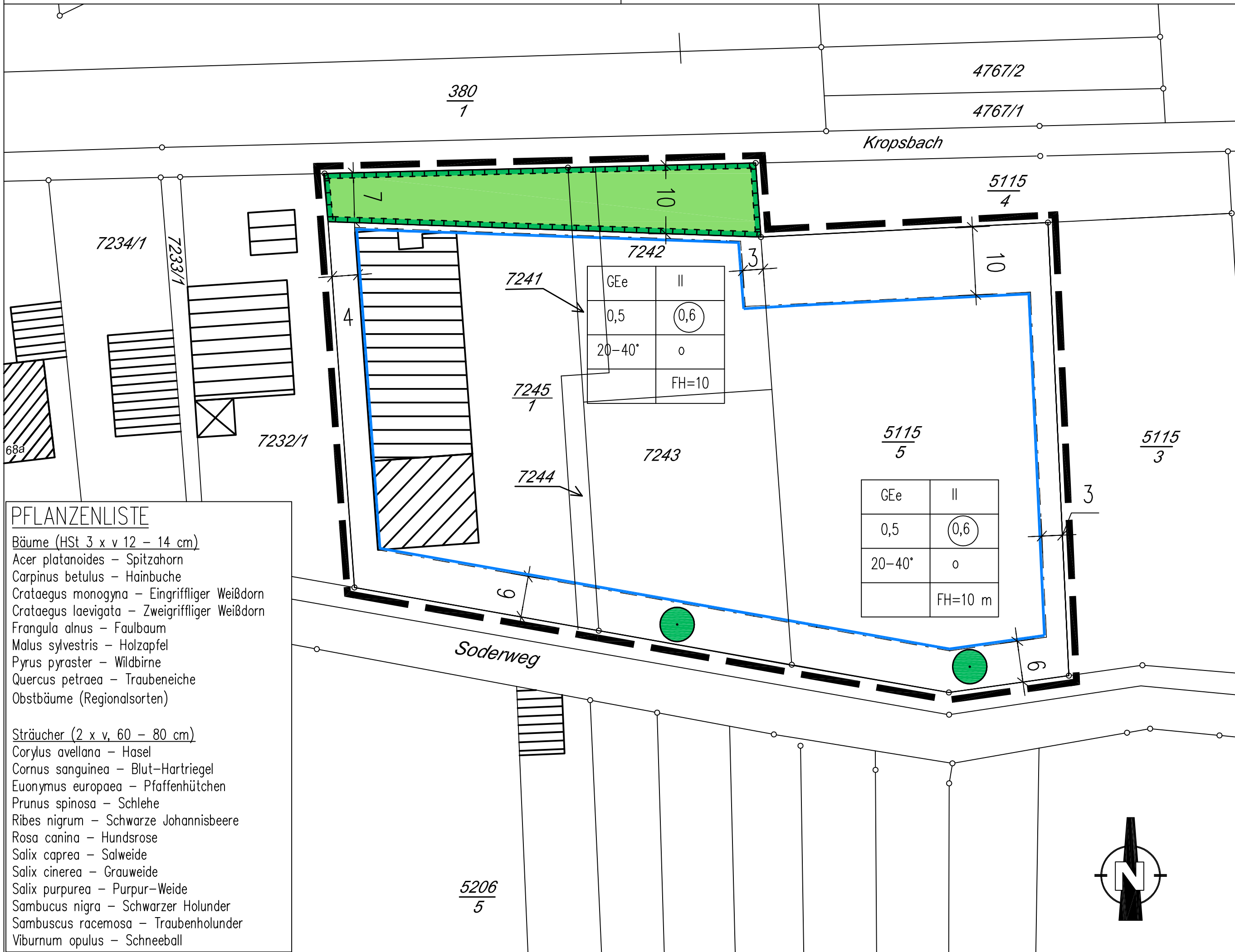
Pröll
Architekten

PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
info@proell-architekten.de

BEARBEITUNG:
DPL. – ING. I. ALTKRÜGER

DATUM: 18.10.2006

Projekt-Nr. 008.04 04



PFLANZENLISTE	
Bäume (HStl. 3 x v. 12 – 14 cm)	
Acer platanoides – Spitzahorn	
Cornus betulus – Hainbuche	
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn	
Crataegus laevigata – Zweiggrifflicher Weißdorn	
Fraxinus alnus – Faulbaum	
Malus sylvestris – Holzapfel	
Pyrus pyrausta – Wildbirne	
Quercus petraea – Traubeneiche	
Obstbäume (Regionalsorten)	
Sträucher (2 x v. 60 – 80 cm)	
Corylus avellana – Hasel	
Cornus sanguinea – Blut-Hortiegl	
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa – Schlehe	
Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere	
Rosa canina – Hundrose	
Salix caprea – Salweide	
Salix cinerea – Grauweide	
Salix purpurea – Purpur-Weide	
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa – Traubenholunder	
Viburnum opulus – Schneeball	

PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
– öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
– Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen
– Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsplan

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachneigung	Bauweise
	Firsthöhe