

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)
Zulässig sind:
Max. 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück, die nur von Aufsichts- und Berechtigten, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden dürfen. Es können auch 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer als 3.000 m² ist. Die gewerbliche Nutzung muss mind. 51 % betragen. Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 - 3, sowie Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet (SO)
Im SO-Gebiet sind neben den in Ziffer 1.1.1 aufgeführten Nutzungen auch landwirtschaftliche Betriebe (für den Weinbau) zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen und wird nur durch die Baugrenze begrenzt.

1.3 Landesplanerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1.3.1 Grad der Versiegelung
Der Versiegelungsgrad darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

1.3.2 Vorfluten und Einfluten
Die Grundstückflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als begrünzte Stellflächen genutzt werden.
Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.
Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

1.3.3 Private Stellplätze
Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass mindestens je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpläster, Schotterrasen u. a.).

1.3.4 Pflanzmaßnahmen
Je 1.000 m² Grundstückfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Wuchshöhe größer als die Firsthöhe).

1.3.5 Kalkültschneisen
Kalkültschneisen von den westlich angrenzenden Weinbergen muss im nordwestlichen Bereich des Plangebietes mindestens 2 Kalkültschneisen zwischen Außenbereich und Erschließungsstraße auf der Breite von jeweils 6 m abgeben können. Diese Breite muss von baulichen Anlagen und der Randbegrenzung freigehalten werden.

1.4 Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe wird durch den Schrägpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung erfolgt.
Die Firsthöhe ist das Maß von Oberkante First und Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Maßangaben siehe Planblätter).
Für Flachdächer gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die im Plan angegebene Firsthöhe. Die Gebäudehöhe ist der Schrägpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Flachdachkante.

1.5 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach DIN 4109 sind Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude zum Schutz gegen Schallemissionen dem Lärmpegelbereich der Schallschutzklasse V bzw. IV zuzuordnen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Werte der Außenwand (§§ 3 und 4 ABlG), Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 1.200 m² festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4, § 88 LBAuO)

2.1 Werbung und Außenfassade
Werbeanlagen dürfen nicht zur Bahnlinie ausgerichtet werden. Sie sind nur an der Südost-Seite der Gebäude zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Leuchtreklame ist unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m.
Die Einfriedungen dürfen straßenseitig erst ab der Baugrenze vorgenommen werden.

2.3 Leitungsführung

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

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig kommende archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbindet Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archaische Objekte angefallen werden, so ist der archaische Denkmalschutz- und Pflegegesetz ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird hingewiesen (§§ 2-5 und § 13 DSchPHG).

3.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verweisung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustelleneinläufe (z. B. Folien, Farben u. a.) und nicht-mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mästen, Baugruben, Arbeitsgruben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 ABlG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z. B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare 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 unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden wassergebundene Oberflächen empfohlen.

Bei der Pflege der Grünflächen ist der Düngemittel- und Pestizideinsatz auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.3 Umweltschutzeinlege

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

3.4 Altabtragungen

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altabtragung oder eines Altbestandes bestehen oder sich ergeben, ist umgehend mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, SGD in Neustadt, Verbindung aufzunehmen.

3.5 Beleuchtung des Außenbereichs

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilber-dampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Empfohlen werden aus ökologischen Gründen Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf - Niederdrucklampen).

3.6 Niederschläge aus Flächen mit besonderer Bodenutzung

Niederschläge aus Gebieten mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdeten Stoffen sind der zentralen Klaranlage zuzuführen.

3.7 Versickerung

Metallischer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht errichtet werden.

3.8 Naturschutz

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

3.9 Kompensationsmaßnahme

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlichen und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken zugeordnet. Als Kompensation wurden folgende Grundstücke (bisher Ackerschicht) zu anderer Weise mit einer Obstbaumreihe umgewandelt (Flurstück-Nr. 6751, Größe 1,77 ha). Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Kirrweiler. Die Art, der Umfang und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Die Gemeinde verpflichtete sich zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

3.10 Verkehrsanlage

3.10.1 Straßenverkehrsanlagen
Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 515, innerhalb der geschlossenen Ortslage. Eine Ortsdurchfahrtschranke ist für diesen Bereich der L 515 nicht festgesetzt. Somit ist der Bereich nach Landesstraßenverkehrsamt anbaurechtlich wie die freie Straße zu behandeln. Ausvorhaben in einem Bereich bis zu 40 m parallel der L 515 bedürfen daher der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies gilt auch für Werbeanlagen.
Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist freizuhalten.
Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist weiterhin zu gewährleisten.

3.10.2 DB-Anlagen

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
Entlang der DB - Grenze ist eine dauerhafte Entfärbung vorzusehen. Die Entfärbung ist laufend zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
Die Mindestabstände zu DB - Grenzgebieten betragen 5,5 m. Abweichungen hiervon sind nur mit Einverständnis der DB - Services Immobilien GmbH zulässig.
Durch die Baumaßnahmen darf der Eisenbahnbetrieb der Strecke weder gestört noch behindert werden. Im Einzelnen:
- darf die Entwässerung des Bahnrumpfes nicht beeinträchtigt werden,
- die Sicht auf Signale muss gewährleistet sein,
- bei einer eventuellen Befestigung in Bahnröhre ist die DS 800 01 zu beachten (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleiseache 5,00 - 7,00 m).
- Entlang des Grenzbereichs dürfen keine Abgrabungen bzw. Ausschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlage ist zu gewährleisten.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahngelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.
- Bei der Befestigung entlang des Bahngeländes ist das Nachbar - Rechts - Gesetz von Rheinland-Platz einzuhalten.

3.11 Leitungen im Straßenbereich

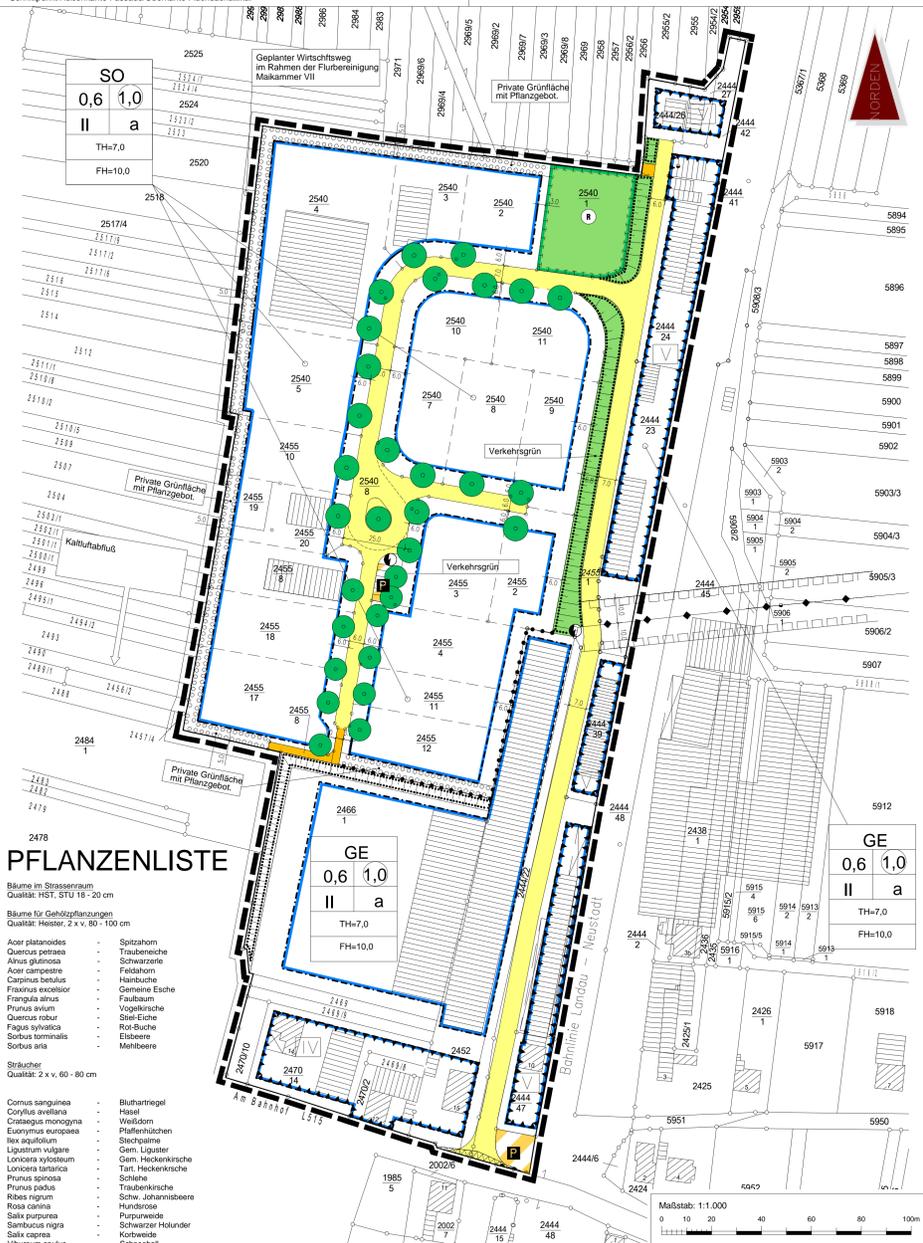
Innere der Erschließungsstraßen befinden sich Kabel verschiedener Versorgungsträger.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Kabelanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Leitungen möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, die Bauausführung über die Zeitdauer der Bauausführung vorhandener Kabelanlagen, über deren Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der jeweiligen Versorgungsträger sind zu beachten.

Bei der Erschließung wurden auch die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. haben Gedruck.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, samt Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und teilwurzeln Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Straßenseite - Außenbau) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebsicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensteller in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbliche Bauliche
SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

⊙ Geschlossenheitszahl als Höchstmaß
⊙ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=7,0 Maximale Traufhöhe
FH=10,0 Maximale Firsthöhe

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

a Abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gehege
Fußbahn
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Sichtwinkel
Öffentliche Parkfläche
Zufahrtsverbot

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Triestation

8. Hauptversorgungsleitungen

20 kV Freileitung

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

10. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen zur Regenwasserversickerung

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 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

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Böschung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE
Füllschema der Nutzungsabläufe

Baugruben
GRZ GFZ
Zahl der Vollgeschosse Bauweise
maximale Traufhöhe

Hauptgebäude
Nebengebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss (§ 13 a i. V. m.) § 2 Abs. 1 BauGB

a) Beschluss des Rates am 13.07.2016
b) Öffentliche Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am 29.07.2016

2. Beschluss über die Entwurfsfassung

a) Beschluss des Rates am 13.07.2016

3. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

a) Beschluss des Rates am 13.07.2016
b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 29.07.2016
c) Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom 29.07.2016
d) Zeitraum der Auslegung vom 05.08.2016 bis 05.09.2016

e) Anregungen und Bedenken nein
f) Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat ...
g) Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses ...

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

a) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am 26.07.2016
Stellungnahmefrist bis 05.09.2016
b) Anregungen und Bedenken ja
c) Behandlung der Stellungnahmen im Rat 02.11.2016
d) Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses 08.11.2016

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 02.11.2016 den Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inkl. Begründung als Sitzung beschlossen.

Kirrweiler, den

Rolf Metzger
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.

Kirrweiler, den

Rolf Metzger
Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maikammer, den

Karl Schäfer
Bürgermeister

Gemeinde Kirrweiler



Bebauungsplan "Schafweide Neuaufstellung - 1. Änderung" nach § 13a BauGB

EDV: ... \Autocad\VP1\07_MAI16042_161102_EF.dwg / PM_BP1000_EF

Entfassung vom 02.11.2016

bearbeitet	Datum	Name	Projekt
	Nov. 2016	dme	07MAI16042
gezeichnet	Nov. 2016	dme	

Maßstab 1 : 1000 Plan-Nr. SB01BP001

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Stornacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

