

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 1 und 8 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen von § 8 BauNVO zulässig:

– Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Veranstaltungshallen.

Daneben sind zugelassen:

sonstiges dörflich geprägtes Gewerbe mit beschränkten Emissionen.

Darüber hinaus können Betriebe mit höheren Lärmemissionen zugelassen werden, wenn gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet/Dorfgebiet die notwendigen

Schallschutzmassnahmen nachgewiesen werden.

Das Betreiben von Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe hergestellt, gelagert oder umgeschlagen werden, ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig.

1.3 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

1.3.1 Versiegelung

Befestigte Flächen außerhalb von öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke 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 Fassaden- Dachbegrünung

Fassadenflächen ohne Fenstergliederung sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer sind ebenfalls zu begrünen.

1.3.5 Private Grünflächen

Der Anteil der Gehölzflächen an den jeweiligen Grundstücksflächen soll mindestens 15% betragen. Grundsätzlich sollen standortsgerechte Arten bevorzugt werden. Koniferen sind zu vermeiden.

Jedes Gartengrundstück sollte mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) erhalten. Dabei sollten Regionalsorten verwendet werden. Alternativ kann auch ein Laubbaum der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden.

1.3.6 Versickerung

Die neu zu errichtenden Dachflächen sind über Zisternen mit gedrosseltem Ablauf in den Riedgraben zu entwässern.

1.4 Trauf- und Firsthöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut definiert. Das Mass von Trauf- und Firsthöhe ergibt sich jeweils von Hinterkante Erschliessungsstrasse.

1.5 Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Notwendige Fenster (insbesondere zur Belüftung) sind nach Süden anzuordnen. Die Nordseite der Gebäude sind als geschlossene Wand für den Schallschutz zu errichten.

Nacharbeit (22.00 – 6.00 Uhr) ist ausgeschlossen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)

2.1 Werbung und Außenfassaden

Grelle Farben (z.B. Neonfarben) an allen Außenfassaden sind unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Töne auszuführen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen.

Himmelsstrahler sind unzulässig.

2.2 Einfriedigungen

Höhe der Einfriedigungen max. 1,5 m, zulässig nur auf den Baugrundstücken.

2.3 Leitungsführung

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

2.4 Dächer

Als Dachform werden für die baulichen Anlagen nur geeignete Dächer mit beiderseits symetrischer Dachneigung festgesetzt.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

3.0 Hinweise

3.1 Schadensfälle 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 Archäologische Denkmalpflege

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 eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.3 Landespflge

Auf die Verwendung zu verzichten.

Alle festgesetzten und nach DIN 1891

3.4 Umweltschutz

Die Möglichkeiten d zu überprüfen und

3.5 Versickerung

Metalldächer (Kupfer) abfluß und sollten

3.6 Maßnahmen zur

Humushaltiger Ober getrennt gelagert u

Der Aushub ist auf auf Fremdgeruch zu

belastete Material d Bodenbelastungen, l

oder erhebliche Bee sind der Unteren B

Germersheim, zu m Die Lagerung des h

2 m Höhe erfolgen, Anfallende Baustelle

ordnungsgemäß zu Arbeitsgraben etc.)

zuzuführen. (Recycli Für nicht überbaute

z.B. durch häufiges mechanische und/

wie z.B. Lupine, Luz Die Bodenversiegelur

sind dort, wo nicht (Fahrzeuge, etc.) in

Gartenwegen, Garag empfohlen.

Bei größeren Verkeh einzeln zu führen.

n anzuordnen. Die Nordseite
errichten.

ulässig. Alle baulichen
erdfarben gebrochenen Töne

nd nicht über die Bauwerkshöhe

Grundstücken.

ernmeldeleitungen sind

cher mit beiderseits

en (ungewöhnliche Färbungen
unreinigtes Grund- oder
stellt werden, so ist unverzüglich

ungsmaßnahmen, hat der
zeitig den Beginn der
werden können.

en des Denkmalschutz- und
und unverzüglich zu melden,
Gegenstände sorgfältig gegen

3.3 Landespflege

Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.
Alle festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen und nach DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Umweltschutzbelange

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

3.5 Versickerung

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluß und sollten deshalb nicht vorgesehen werden.

3.6 Maßnahmen zum Bodenschutz

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten 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.
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, Gernersheim, zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, 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 unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
Bei größeren Verkehrs- und Parkflächen ist der Nachweis der schadlosen Versickerung jeweils einzeln zu führen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AM 19.05.1999 GEFASST UND AM 06.08.1999 ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VOM
28.07.1999 BIS 31.08.1999 DURCHGEFÜHRT.

DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN AM 15.12.1999 IM RAT BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES
MONATS VOM 17.01.2000 BIS EINSCHLIESSLICH 18.02.2000 AUFGRUND DES
AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 15.12.1999 ÖFFENTLICH
AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 07.01.2000 ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 (2) BETEILIGT.

WÄHREND DER AUSLEGUNG WURDEN KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT AM 12.04.2000 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER
PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN
BESCHLOSSEN.