

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- (1) Im Gewerbegebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
  - Beherbergungsgewerbe
- (2) Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig in Verbindung mit Handwerksbetrieben unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert. Zulässig sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe des Kfz-Gewerbes.
- (3) Maximal zwei Wohnungen sind je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Wohnungen dürfen erst errichtet werden, wenn Gebäude für gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.
- (4) Geschosse – auch Nicht-Vollgeschosse – sind unterhalb der Mindestgeländehöhe von 90,90 m üNN (vgl. Festsetzung 8) unzulässig.

### 2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- (1) Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 12,00 m.
- (2) Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen überschritten werden. Sonderbauteile und –bauwerke dürfen in der Summe nur 1/10 der Grundfläche der übrigen Baukörper eines Gewerbebetriebs einnehmen. Die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 3.000 m<sup>2</sup>.

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

Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

### 6. 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) Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die vorhandenen standortgerechten und heimischen Gehölzbestände – ggf. durch wuchstypengleiche Neupflanzung abgängiger Teile mit den auf der Fläche vorkommenden Arten – zu erhalten.
- (2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einem Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Innerhalb der östlichen und südlichen Fläche zum Anpflanzen, ist – außerhalb des Leitungsschutzstreifens – im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 – 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 6 m zu betragen.
- (3) Die öffentliche Grünfläche P 1 ist als extensive Feuchtwiese (zu verwendendes Saatgut vgl. "Hinweise") anzulegen. 10 % der Fläche sind mit Feldgehölzen (ein Strauch je 2,0 m<sup>2</sup>, 2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume und Schilfstrukturen innerhalb der Fläche sind zu erhalten.
- (4) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P 2 ist eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen verschiedener regionstypischer Sorten (1 Baum je 250 m<sup>2</sup>) anzulegen. Im Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche (zu verwendendes Saatgut vgl. "Hinweise") vorzusehen.

- (5) Die öffentliche Grünfläche P 3 ist als extensive Wiesenfläche (zu verwendendes Saatgut vgl. "Hinweise") anzulegen. 10 % der Flächen sind mit Feldgehölz (ein Strauch je 2,0 m<sup>2</sup>, 2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- (6) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit Stammumfang von 14 – 16 cm anzupflanzen.
- (7) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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. 50% der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern (ein Strauch je 2,5 m<sup>2</sup>, 2x verpflanzt, 1,0 bis 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- (8) Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf eine Länge von mehr als 5 m fenster- und türlose sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufender Fassade zu bepflanzen.
- (9) Je 8 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12–14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.
- (10) Der im Plan dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von hochwachsenden Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von 3 m frei zu halten.
- (11) Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes der klassifizierten Straßen einzuhalten.
- (12) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

### 8. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Baugrundstücke müssen – soweit sie nicht als Grünflächen angelegt werden – eine Mindestgeländehöhe von 90,90 m üNN (OK angrenzende Kreisstraße 1) aufweisen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### 9. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer Größe von je maximal 4 m<sup>2</sup> zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.
- (2) Bei der Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen aller Art sind als Leuchtmittel nur Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

### 10. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Umzäunungen max. in 2,20 m Höhe über OK angrenzendem Gelände zu errichten und außenseits mit einer Heckenpflanzung oder Zaunbegrünung einzubinden.

## C. Hinweise

### Niederschlagswasserableitung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb der öffentlichen Grünflächen versickert werden. Die Zuleitung ist innerhalb der Privatgrundstücke herzustellen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser müssen so geplant, erstellt und betrieben werden, dass, nachteilige Beeinflussungen auf das Trinkwasser der öffentlichen Versorgung sowie das der Hausinstallation jederzeit ausgeschlossen sind. Verbindungen zwischen Trinkwasserversorgungsleitungen und Brauchwasser dürfen nicht hergestellt werden. Die Anforderungen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind zu beachten.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (z.B. Tankstellen, Gewerbebetriebe mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen), sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. Hierzu sind nach Erfordernis Rückhalteeinrichtungen zu schaffen.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 200 Jahre) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutz-einrichtungen ist es möglich, dass das Plangebiet auch nach einer erfolgten Aufschüttung auf eine Höhe von 90,90 m üNN überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten.

### Leitungsschutzstreifen

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe davon sind der RWE Bauunterlagen (Lage- und Höhenpläne) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß § 22 I Landesstraßengesetz innerhalb der Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße unzulässig. In einer Entfernung von 15 – 30 m parallel zur Kreisstraße bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebs Straßen und Verkehr, Speyer.

### Geh- und Radwege

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Geh- und Radwegen einzuhalten.

### 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. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, S 158 f.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, so weit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

### Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

### Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

#### Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Rot-Erle, Schwarz-Erle	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
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra

### Saatgut wird für die Neuanlage von Wiesenflächen:

- Grünland westlich Wegeparzelle 2403: Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1 Variante 1
- Muldenflanken Grünlandsenke im Osten: Frische Fettwiese, z.B. Mischung "Frischwiese" der Fa. Terragrün oder "Mischung 2 – Fettwiese" der Fa. Syrgina oder vergleichbares
- Muldenmitte der Grünlandsenke im Osten: z.B. Mischung "Ufer" der Fa. Terra grün oder Mischung "Feuchter Saum" der Fa. Syrgina oder vergleichbares