

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM**BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEGEBIET ELSHEIM‘ -TEIL 1-
2. ÄNDERUNG VOM 11. APR. 2011****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM ENTWURF**

| | |
|---|----------|
| 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) | 2 |
| 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 |
| 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 |
| 1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN | 3 |
| 1.4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN | 3 |
| 1.5 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN EINES BESTIMMTEN PERSONENKREISES..... | 4 |
| 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (LBAU)..... | 4 |
| 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN | 4 |
| 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN..... | 5 |
| 3 HINWEISE | 5 |
| 3.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN..... | 5 |
| 3.2 ALLGEMEINE HINWEISE | 6 |
| 4 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN | 8 |

Hinweis:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs die Bestimmungen vorheriger Bebauungspläne vollständig.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist,

- die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.

Die Gebäudehöhe wird für alle Gebäude auf max. 10,00 m festgesetzt.

1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO nur Pergolen zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan zugelassen.

1.4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

1.4.1 Gestaltung der Grünstreifen im Seitenraum der Planstraßen

Auf dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen, 3 m und 5 m breiten Streifen im unbebauten Bereich der privaten Grundstücke sind entlang der Planstraßen Pflanzungen mit heimischen Bäumen II. Ordnung, Wildsträuchern und naturnahen Ziersträuchern aus der Pflanzenliste anzulegen.

Die Pflanzung ist in Gruppen von jeweils ca. 3-7 Sträuchern auszuführen. Der Pflanzenabstand zwischen den Einzelpflanzen muss zwischen 1,0 m bis 1,5 m liegen.

In einem Pflanzabstand von maximal 20 m zueinander sind Bäume II. Ordnung in die Pflanzung einzubringen. Die verbleibende unbepflanzte Fläche ist mit Landschaftsrasen Typ RSM 7 einzusäen und zukünftig extensiv zu pflegen.¹

Die erforderlichen Mindestqualitäten der Gehölze sind:

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Sträucher: 2-mal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Im Bereich der Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken darf die Anpflanzfläche auf einer Breite von max. 7,50 m überfahren werden. Sofern besondere nachvollziehbare betriebliche Erfordernisse eine breitere Grundstückszufahrt erforderlich machen, kann die maximal festgesetzte Breite ausnahmsweise überschritten werden.

Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind ausschließlich die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.²

1.4.2 Gestaltung der äußeren Eingrünung des Bebauungsgebietes

Auf den im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen, 3 m, 5 m bzw. 10 m breiten Streifen entlang der äußeren Grenzen des Bebauungsgebietes sind im unbebauten Bereich der privaten Grundstücke Pflanzungen mit heimischen Bäumen

¹ Hinweis: 1-2-schürige Mahd; 1. Mahd in der Regel vor dem 15. Juni, 2. Mahd nach dem 15. September

² Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

I. und II. Ordnung sowie Wildsträuchern aus der Pflanzenliste anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen wie auch den Pflanzreihen muss 1,5 m betragen.

Die erforderlichen Mindestqualitäten der Gehölze sind:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Sträucher: 2-mal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

In dem 3 m breiten Streifen entfallen die Bäume I. Ordnung.

Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind bevorzugt die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.³

1.5 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN EINES BESTIMMTEN PERSONENKREISES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim ausgewiesen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist nur Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach sowie Sheddach zulässig.

Die Dachneigung ist von 35 bis 45 Grad zulässig. Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

2.1.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von über 40 Grad zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Gaubenabdeckung muss mindestens 1,25 m unter der Firstlinie in die Dachfläche einbinden. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden, außer bei vorgezogenen Erkern.

2.1.3 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

³

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

Ausgeschlossen sind großformatige ebene Eindeckungsmaterialien. Als großformatig werden Eindeckungsmaterialien angesehen, wenn diese mehr als die vierfache Größe übliche Ziegel aufweisen.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei pro Gewerbeeinheit beschränkt.

Werbeanlagen an Gebäuden sind maximal bis zu einer Höhe der Traufe zulässig. Ihre Länge darf 5 m und ihre Fläche 5 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 4 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

2.2.1 Standorte für Müllbehälter

Standplätze für Müllbehälter sind zu begrünen.

2.2.2 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt. Einfriedungen über 1,50 m sind zu begrünen.

Vor Straßeneinmündungen ist auf einer Länge von 5,00 m der Bewuchs nicht höher als 0,5 m zulässig.

3 HINWEISE

3.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).
2. Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn

- aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
4. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
 5. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
 6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054 sowie DIN 4020 zu beachten.
 7. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
 8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
 9. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
 10. Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-01 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRVV-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks und die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

3.2 ALLGEMEINE HINWEISE

1. Die beschriebenen Pflanzungen gemäß § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Die Ortsgemeinde kann die Grundstückseigentümer entsprechend § 178 BauGB per Bescheid dazu verpflichten.
2. Die Anpflanzungen der straßenbegleitenden Gehölzstreifen haben entsprechend dem Beispielpflanzplan im Anhang zu erfolgen. Bei allen Pflanzungen nach § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB sind nur standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden, wie sie in der Pflanzenliste im Anhang aufgeführt sind.


3. Der Wegeabschnitt „An der Steig“ östlich der Geltungsbereichsgrenze steht nur dem landwirtschaftlichen Verkehr zu Verfügung und darf von Fahrzeugen vom und zum Gewerbegebiet nicht benutzt werden.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stadecken-Elsheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2011

 1111 03 TF FzB/hf

4 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bäume I. Ordnung

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus minor | Feldulme |

Bäume II. Ordnung

| | |
|-------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Pyrus pyraster | Birne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

Standortgerechte Wildsträucher

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Berberis vulagre | Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus oxyacantha | Zweigrieffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Weichselkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa spinosissima | Bibernellrose |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Naturnahe Ziersträucher groß:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Deutzia magnifica | Maiblumenstrauch |
| Philadelphus-Arten | Falscher Jasmin |
| Ribes alpinum | Zierjohannisbeere |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Rosa rugosa Alba | Weißer Apfelrose |
| Spiraea arguta | Spierestrauch |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |

5 ANHANG: BEISPIELPFLANZPLAN

