

.....Fertigung

Anlage: *1*.....

Ortsgemeinde Herxheim b. L.

Bebauungsplan

Gewerbe- u. Industriegebiet "West"

2. Änderung

Proj.-Nr. 104 1134 / 104 1648/ 104 2085

Textliche Festsetzungen

Stand: März 2003

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.1998 (BGBl. I S. 823)
- **Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.05.1998 (BGBl. I S. 502)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
in der Fassung vom 31.01.1998 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LpflG)**
in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280)
- **Bundes- Fernstraßengesetz (FStrG)**
in der Fassung vom 19.04.1994
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)**
in der Fassung vom 05.04.1995

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der im Plan entspr. gekennzeichnete östliche Teilbereich des Geltungsbereiches (östlich der Ringstraße) wird - gem. §11 BauNVO - als SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) / MÖBELMARKT festgesetzt.

1.2 Das übrige Plangebiet ist als INDUSTRIEGEBIET (GI) nach § 9 BauNVO mit den nachfolgenden Einschränkungen ausgewiesen.

1.2.1 Nach § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind als Ausnahmen maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter zugelassen. Zur Vermeidung eines unnötigen Flächenverbrauches dürfen diese mit ihren Nebenanlagen (Garagen, Garten) nur einen untergeordneten Teil der Grundstücksfläche, maximal 350 m², einnehmen.
Die Wohngebäude sind an die Grundstücksränder zu legen, so dass eine Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht blockiert wird.

1.2.2 Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Ziff. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen.

1.2.3 Auf der Grundlage von § 1 BauNVO werden keine emittierenden Betriebe zugelassen. Es gilt folgende Negativliste:

Grundwassergefährdende Betriebe (Petroindustrie, chemische Industrie, Autoverwertung, Schrottplatz, Tanklager, Lager für chemische Stoffe, Tankstelle, Lackiererei, Papierfabrik)

Bestimmte metallverarbeitende Betriebe (Batteriefabrik, Galvanisation)

Betriebe mit hohem Individualverkehrsanteil (Masseneinzelhandel - ausgenommen Bereich SO-Möbelmarkt)

Lärmemittierende Betriebe (Sägewerk, Walzwerk)

Betriebe mit Außenlagerungen (Baustoffhandel, Recyclingstoffe)

Schadstoff- /Geruchemittierende Betriebe

(chemische Industrie, Abdeckerei, Schlachthof)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung sind, soweit in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung keine anderen Werte angegeben sind, die Werte des § 17 BauNVO als Obergrenzen im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBO festgesetzt.
- 2.2 Für Wohngebäude sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.3 Gem. § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Hauptgebäude die in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhenbegrenzungen festgesetzt. Die angegebenen Firsthöhen verstehen sich als Obergrenzen. Nach § 18 Abs.1 BauNVO gelten die auf dem Plan vermerkten Höhenbezüge für die verschiedenen Bereiche.
- 2.4 Die max. Gebäudehöhen werden in den Nutzungsschablonen wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|---|----|----|
| - im süd-östlichen Bereich | 12 | m |
| - im süd-östlichen Bereich innerhalb der Ringstraße | 10 | m |
| - im Bereich der nord-westlichen Bauzeile | 8 | m |
| - im süd-westlichen Bereich | 15 | m. |

3. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird als abweichende (besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der zulässigen Gebäudelänge auf 50 m, festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Als Gebäude einzustufende Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs.1 BauNVO, sowie Garagen und Freilager dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Höhe von Freilagern wird, bezogen auf die im Mittel gemessene Achshöhe der angrenzenden Erschließungsstraße, auf max. 4,5 m begrenzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die mittels Richtungskreuzen in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzung verbindlich.

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

6.1 Zwischen Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens ein Stauraum - bei PKW von 5 m, bei LKW und Bus von 10 m - einzuhalten.

6.2 KFZ- Stellplätze sind im Bereich der Pflanzgebotsstreifen und der sonstigen privaten Grünflächen unzulässig.

6.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sind offene PKW-Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen, bzw. wasserspeichernden Materialien (Schotterrasen, Rasensteine, durchlässiges Pflaster o. dgl.) zu befestigen.

7. Zufahrt zu den Grundstücken

7.1 Zwischen Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen muss - vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder gemessen - ein Abstand von mindestens 15m eingehalten werden.

7.2 Es ist nur eine Grundstückszufahrt je Grundstück mit bis zu 5 m Breite als Querung des an der Erschließungsstraße festgesetzten Alleestreifens zugelassen. Zusätzliche Grundstückszufahrten sind nur in begründeten Einzelfällen möglich.

7.3 Zufahrten oder Zugänge zu den unmittelbar am Rande des Baugebietes entlang führenden Wirtschaftswegen, sowie zur L 493 dürfen von den Baugrundstücken aus nicht angelegt werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für solche Maßnahmen

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1 Südlicher Steilbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen (Pflanzabstand 1 x 1 m)

- stark durchsetzt mit Bäumen I. und II. Ordnung.

Artenliste (Vorschlag):

Bäume I. Ordnung

(Hochstämme: Stammumfang 16-18:

1 Baum je 100 qm):

Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus domestica	(Speierling)

Bäume II. Ordnung

(Hochstämme: 3xv: 14-16:

1 Baum je 50 qm):

Acer campestre	(Feldahorn)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

Sträucher (2xv: 60-100):

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Salix caprea	(Salweide)
Viburnum opulus	(Schneeball)

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

8.1.2 Ortsrandgestaltung

a) Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Geschlossene Bepflanzung entlang der westlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze (mind. 5 m Breite) mit Gehölzen (Artenverwendung und Anordnung siehe 8.1.1).

b) Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Erhalt bestehender Bepflanzungen zwischen L 493 und nördlicher Geltungsbereichsgrenze.

8.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Planteil dargestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Gewanne "Auf den Obererlen", Fl.Nr. 8526, 8527, 8538, 8539, 8544, 8545, 8546, 8556, 8557, 8558, 8559, 8560) in der Klingbachaue sind von intensiver ackerbaulicher Nutzung in extensiv zu nutzendes Grünland (kein Einsatz von Pestiziden, organischen oder mineralischen Düngemitteln; mind. 1 Mahd jährlich nach dem 1. Juli) umzuwandeln.

8.2 Private Grünflächen

8.2.1 20 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Artenverwendung siehe 8.1.1).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimahaushaltes sind seitliche, noch nicht definierte Grenzen von beiden Eigentümern beiderseits je mindestens 3 m breit abzapflanzen.

Weiterhin sind die nicht überbaubaren Bereiche zur Erschließungsstraße hin (5 m Streifen) zu bepflanzen. Die Anordnung der Bäume hat entsprechend den Vorgaben des Planteiles zu erfolgen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte, bedingt durch Grundstückszuschnitt und Zufahrten, sind möglich; der Grundsatz einer durchgängigen Reihe bzw. Allee ist jedoch einzuhalten.

Folgende Baumarten (Hochstämme; 18-20) können verwendet werden:

Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)

8.2.2 Mindestens 25 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

Folgende Arten können verwendet werden:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	(selbstklimmender Wein)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	
Hedera helix	(Efeu)
Wisteria sinensis	(Blauregen)
Polygonum aubertii	(Knöterich)

8.3 Ausführung der Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat nach Erstellung der Erschließungsanlagen zu erfolgen, die Bepflanzung der privaten Flächen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Äußere Wandverkleidungen in glasiertem Material sowie grelle Farben an den Außenfassaden sind nicht zulässig.

1.2 Überdimensionierte Werbung in Text und Bild, welche ganze Gebäude überspannt, ist nicht zugelassen.

Zulässig sind z.B. einzeln aufgestellte Markensymbole.

2. Dachausbildung

2.1 Zugelassen sind Flach- und Satteldächer mit den im Bebauungsplan vermerkten Einschränkungen.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

3.1 Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen und straßenseitigen Baugrenzen dürfen nicht als Lagerplatz oder Kraftfahrzeugstellplatz verwendet werden.

4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

4.1 Die Grundstücke sind einzufrieden. Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,80 m, in massiver Bauweise (Beton, Mauerwerk) nicht höher als 1,20 m sein.

4.2 In Bereichen, in denen die festgesetzte Alleebepflanzung auf Privatflächen erfolgt, sind Zaunanlagen mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4.3 Innerhalb der auf der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen die Höhe von 1,00 m, gemessen von der Bordsteinkante, nicht überschreiten.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Funde soweit wie möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Auf Beachtung des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes v. 23.3.78 (GVBl. 78 Nr. 10, S. 159 ff) wird hingewiesen.

2. Regenwasserbehandlung, Grundwasserentnahmen

2.1 Regenwasser von Dachflächen

Gemäß § 2 LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind für das auf Dächern anfallende Regenwasser Rückhaltungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen, um dieses zu versickern oder zu verdunsten. Der in Form von Mulden bereitzustellende Speicherraum beträgt 0,04 m³ pro m² Dachfläche. Die Mulden erhalten jeweils einen Überlauf mit Anschluß an das Regenwassersystem zur öffentlichen Versickerungsmulde.

2.2 Regenwasser von Straßen und Hofflächen

Oberflächenwasser von Straßen und Hofflächen wird, nach Ableitung über das Regenwassersystem, innerhalb der Bebauungsplangrenzen einer Versickerung zugeführt.

2.3 Wasserentnahmen (Brunnen) innerhalb des Baugebietes sind nicht zulässig.

3. Schutz bestehender Kabelanlagen

Vor Beginn von Grab- und Bauarbeiten ist bei der Deutschen Telekom zu erfragen, ob bestehende Fernmeldeleitungen von den beabsichtigten Arbeiten berührt werden. In diesem Fall sind die Kabelschutzanweisungen der Bundespost genau zu beachten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Kabelschutzanweisungen durch den jeweiligen Bauherrn aufmerksam zu machen.

4. Bauanträge zu Bauvorhaben im Sicherheitsbereich der vorhandenen Starkstromfreileitungen sind der Betriebsabteilung Landau der Pfalzwerke zur Begutachtung, Stellungnahme und Einholung der Zustimmung vorzulegen.
5. Flachdächer sollen mit Dachbepflanzung versehen, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepaßter Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.

Aufgestellt:

Karlsruhe, November 1995 / Juni 1997 / November 2002

JWF/KL/gS/160

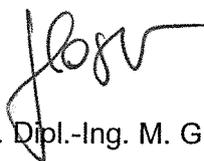
1. Änderung November 1998 Fi/gS/196

2. Änderung März 2003 Gla/jb/056

VOIGT Ingenieure GmbH Karlsruhe



Dr.-Ing. J. Figlus



i. A. Dipl.-Ing. M. Glaser

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.
Herxheim, den 16.07.2003


Weiller
Bürgermeister

