



76185 Karlsruhe
Neureuter Straße 37 b
Telefon (07 21) 9 72 39-0 Telefax (07 21) 9 72 39-90

ORTSGEMEINDE HERXHEIM b.L.

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET " OST "

1. ÄNDERUNG

Proj.-Nr. 104 1597

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fass. v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. v. 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz v. 27.06.94 (BGBl. I, S. 1440)
- Bundes- Fernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 08.08.90 (BGBl. I S. 1714)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG) i.d. Fass. v. 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S.58)
- Landespflegegesetz Rheinl.-Pfalz (LpflG) i.d. Fass. vom 27.03.87 (GVBl. S. 70)
- Gemeindeordn. Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fass. vom 31.01.94 (GVBl. S. 153)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fass. vom 05.04.95

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der BauNVO ausgewiesen. Es gilt jedoch die Einschränkung, aufgrund des § 1 Abs. 7 BauNVO, daß Verbrauchermärkte jeder Art und Größe unzulässig sind.
- 1.2 Im Bereich südöstlich der Verbindungsstraße ist ein Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsgeschäfte mit einer Geschoßfläche unter 1.500 m², nach § 11 der BauNVO, ausgewiesen.
- 1.3 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 u. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Zulässige Wohnungen

Nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 der BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen.

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden, soweit in der Planzeichnung keine anderen Werte als Höchstwerte angegeben sind, die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen der LBauO festgesetzt.

Die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und inschl. ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

- 4.2 Im Sondergebiet darf die Geschoßfläche 1.500 qm nicht überschreiten.

5. Gebäudeausrichtung

Die Gebäude müssen in ihrer Hauptrichtung entsprechend der vorgegebenen Gebäudeausrichtung bzw. parallel oder rechtwinklig zur Straßenachse erstellt werden.

6. Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden beträgt 8,00 m. In begründeten Fällen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen. Bei Wohngebäuden sind bis zwei Vollgeschosse zulässig.

7. Dächer

Als Dachform sind für alle baulichen Anlagen Sattel-, und Walmdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 28°, bei eingeschossigen Wohngebäuden 38°. Flachdächer sind nur bei den gewerblichen Gebäuden zulässig.

8. Ladestellen und Abstellplätze

Alle Ladestellen einschl. Abstellplätze für LKW und Lastzüge müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

9. Parkflächen

Private Park- und Abstellflächen sind dem Bedarf entsprechend innerhalb der privaten Flächen vorzusehen.

10. Einfriedigungen

Die Grundstücke sind einzufriedigen. Neu zu erstellende Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,80 m, in massiver Bauweise (Beton, Mauerwerk) nicht höher als 1,20 m sein.

11. Sichtdreiecke

Innerhalb der eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen Einzäunungen und Bepflanzungen die Höhe von 0,80 m, gemessen von Bordsteinkante, nicht überschreiten.

12. Äußere Gebäudegestaltung und Firmenzeichen

Äußere Wandverkleidungen in glasiertem Material sowie grelle Farben an den Außenfasaden sind nicht zulässig. Überdimensionale Werbung in Text und Bild, welche ganze Gebäude überspannt, ist nicht zugelassen, nur einzeln aufgestellte Markensymbole.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

14. Zufahrt zu den Grundstücken

Zufahrten zu den unmittelbar am Rande der Verbindungsstraße "Kleinwald - L 493" liegenden Grundstücken sind nicht zulässig. Direkte Zufahrten von der L 493 zu den Grundstücken sind im Einmündungsbereich der Verbindungsstraße ebenfalls unzulässig. Der Einmündungsbereich ist wie folgt festgelegt:

Von der Straßenachse der einmündenden Verbindungsstraße 50 m in östliche Richtung und 60 m in westliche Richtung der L 493.

15. Grünordnerische Maßnahmen

15.1 Im Süden des Baugebietes, entlang des Entwässerungsgrabens sowie entlang der Ostgrenze des Baugebietes, ist eine Abgrenzungspflanzung von mindestens 3,0 m anzulegen.

15.2 Die Anlage und Unterhaltung der festgelegten Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

HINWEISE

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1979 Nr. 10, Seite 159 ff) wird hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Zur Vermeidung eines unnötigen Landschaftsverbrauchs dürfen die Wohngebäude mit privaten Nebenanlagen (Garage, Garten) nur einen untergeordneten Teil der Grundstücksfläche einnehmen. Die Wohngebäude sind an die Grundstücksränder so zu legen, daß eine Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht blockiert wird.

Die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Geländeauffüllungen dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung erfolgen. Bis dahin, hat das Grundstück in landschaftlicher Nutzung zu verbleiben. Vor der Geländeauffüllung ist der anstehende Mutterboden ordnungsgemäß abzuräumen und zu sichern.

Aufgestellt:
Karlsruhe, im Januar 1999
VOIGT Ingenieure GmbH Karlsruhe



Dipl.-Ing. (FH) D. Fischbach