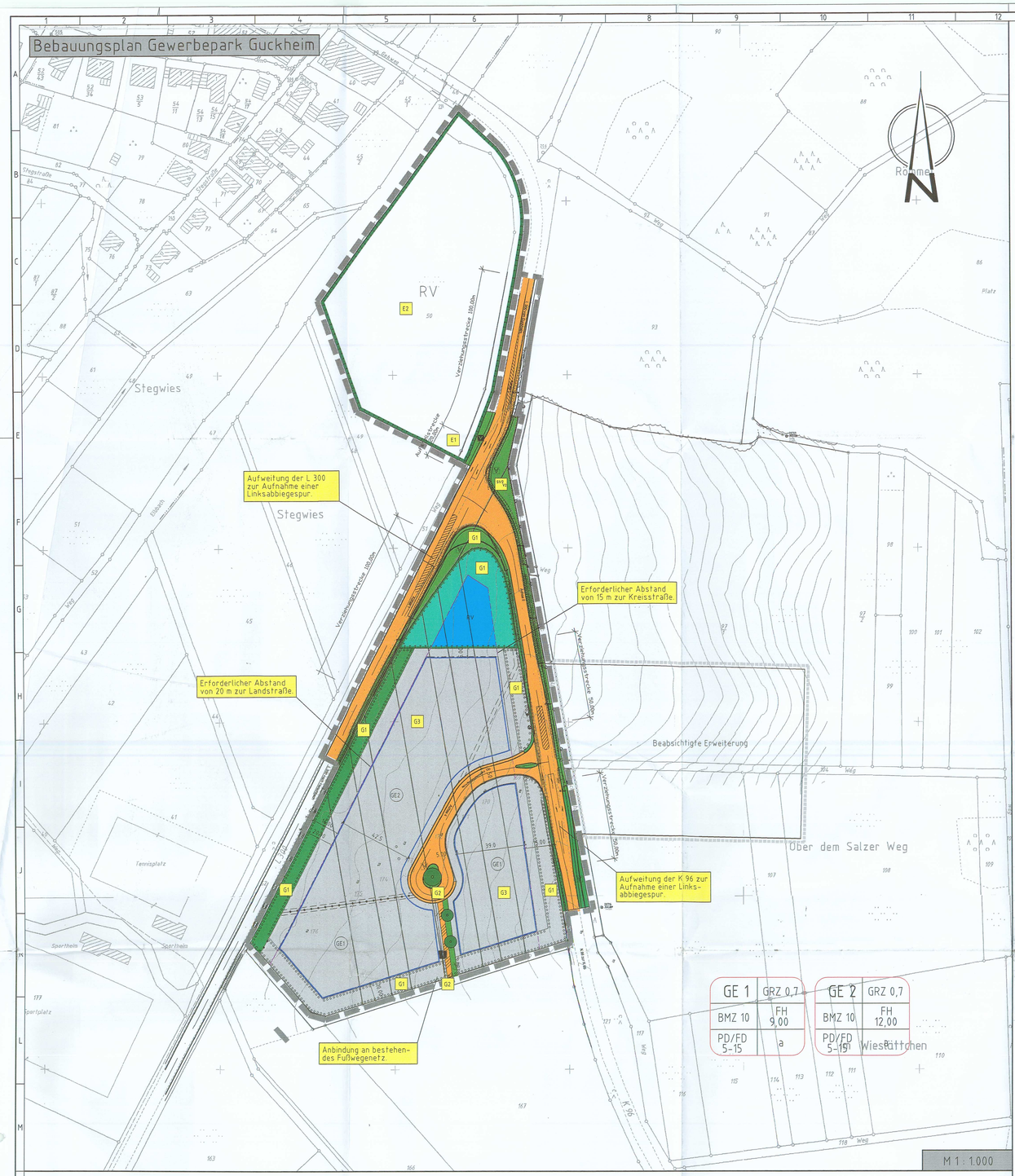
Bebauungsplan Gewerbepark Guckheim



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB - BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 GEWERBEGEBIETE (GE)
Nicht zulässig sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Betriebe und Anlagen der Vergnügungscharakter (z.B. Bordelle, Bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale usw.) sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
Zur Wirksamkeit der Festsetzung, gemessen an der abzugrenzenden Straßen. Verwendete Bezugspunkte für die Fahrbahn, Fertigpflasterkante bzw. Fertigpflasterkante, gemessen an der Mitte der Grundstücksfront, darf die OK Haus 7 m und die OK Z.Haus. 12 m nicht überschreiten.
Technische Aufbauten oder Schornsteine können ausnahmsweise von der Höhenfestsetzung ausgenommen werden, wenn sie der baulichen Anlage deutlich untergeordnet sowie hinsichtlich ihrer Wirkung und ihrer Lebensdauerhaftigkeit nicht wesentlich beeinträchtigen.

2.2 GEBÄUDEBREITEN
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50% für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (mit Ausnahme Stellplätze, Anlagen, Anlagen und die Grundstücksfreiflächen nicht zulässig. Gem. § 17 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,2 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten möglich, wenn:
- diese mit einer wasser- und luftdurchlässigen, begrünten Decke (Rasenfugen, u. ähnl. Rasenkammersteine, Schotterrasen,...) versehen sind und in gleicher Flächengröße eine wirksame ortsnahe Versickerung durchgeführt wird oder
- die Versickerung des Niederschlagswassers von dem, dem Stellplatz in den Wohnbereich durch die zugelassene Versiegelung der Grundflächenzahl durch zusätzlich geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Es gelten die im Lageplan angetragenen Werte, wobei zwischen einer neu hergestellten Gebäudewand/Fläche im Verhältnis zur der Grundstücksfläche im Grundstück die geringere Maß angibt.

3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – § 22 BauNVO
In GE 1+2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand ohne Längenbegrenzung.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

5. VORGARTENZÄUNEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.1 Grundsätzlich sind Vorgartenzäune aufwendiger Mauerwerkbauten und Vorsprünge zulässig.
5.2 Ohne Ausnahme privater Flächen an den L 300 sowie die K 96 ist nicht zulässig.
5.3 Aufhaupt
Die in Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) sind in wasserdurchlässiger Art zu bauen (Pflanzschotter, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen).

6. ART, GRÖ., FORM- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh- und Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde zu Versorgungs- und Entsorgungszwecken.

7. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Die zur Verwirklichung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und erforderliche Fundamente der Straßenbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

8. HAUPTVERLEGUNG ERDWÄRME
Gemäß § 4 Bergrechtliche Verordnung (§ 3 Abs. 1 LGBl. und § 12 des Landesstraßengesetzes (Rheinland-Pfalz)
Bei Verlegung von Erdwärmeleitungen innerhalb der Straßenkörper mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen, gemessen vom Außenrand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig verlegt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 12.11.1998 (GVBl. S. 365) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 88 Abs. 1 und 2 LBO
1.1 FASSADEN
Grelle und hell glänzende Fabrikfarben sind nicht zulässig.
1.2 DÄCHER UND DACHOFFNUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE § 88 Abs. 1 und 2 LBO
1.2.1 DACHFORM
Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°- 15°.
1.2.2 DACHBEDECKUNG
Zulässig sind Ziegel-, Dachpappe-, Ton- und Betondachsteine sowie Dachfarbe in braunen (RAL 8017, 8023, 8028, 8029, 8002, 8003), grauen (RAL 7005, 7006, 7009, 7010, 7012, 7015) und schwarzen Farbtönen.
Glanzfarb. zulässig sind Ziegelbedachungen.
1.3 EINFRIEDUNGEN
1.3.1 Entlang entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Pflanzbäume als Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 1,2 m belassen und die angrenzenden Straßenbäume zulässig. Eine Begrünung ist anzubringen.
1.4 STELLPLÄTZE
Ein Stellplatz sollte in wasserdurchlässiger Art gebaut werden (Pflanzschotter, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen).
1.5 VERBRÄMLAGEN
Verbrennungen sind zulässig, sowohl als auch in der das jeweilige Grundstück anschließenden Straße anbetonen und die nachbarliche Gebäudelinie nicht überschreiten. Die max. zulässige Grünfläche beträgt 12 m. Die Verbrennungen müssen sich insgesamt den Bauwerk anzuordnen, mit Ausnahme Jalousie, Markisen und Vorbauten und Dachflächen und Fensterbreite sind bis 0,20 zulässig.

C. LANDESPFLEGERISCHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES "GEWERBEPARK GUCKHEIM"

GESTALTUNGSNORM 1
Die Gestaltung der Gewerbegebiete bei absoluter Grundstücks lot der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, sortiert zu lagern und anschließend wieder zur Verwendung der abzuhobenen Grundstücks abzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Pflanzbaum sofort wieder zu lockern. Zur Herrichtung der Gewerbe sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden in Auf- und Abtrag gestellt werden.

VERMEIDUNGSMAßNAHME 1b (Begrünung)
Anlegung des Niederschlagswassers in den Gewerbebereichen
Begrünung zur Anlage retinierter Zwischenspeicherungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

VERMEIDUNGSMAßNAHME 1c (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Auf den private und öffentlichen Flächen sind zur Befestigung von Stellplatzflächen, Gehwegen, Terrassen und sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Niederschlags bzw. das Niederschlagswasser direkt in die Erdreich versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

VERMEIDUNGSMAßNAHME 1d, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Reduzierung der Versiegelung & greenter Grünmaßgeiler durch:
- Flächenprovenza Dauer
- Dach- und Fassadenbegrünung
- im Pflanzcontainer Grünbäumepyramide

GESTALTUNGSMAßNAHME (1) § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die gesamte Oberflächenwasser (Dach-, Hof- und Straßenflächen) aus dem GE dieser wird nach Verrohrung von Rückhaltemöglichkeiten (mit Rücksicht die Ellbachaue eingeleitet (Parcelle 33). Die Verrohrung des Oberflächenwassers dient der Ableitung des Grundwassers und ist der Bildung in den natürlichen Wasserkreislauf. Hierfür ist darauf zu achten, dass in den gem. § 31 LPflG gesetzlich geschützten Feuchtflächen der Ast keine bauerdrängenden baulichen Anlagen errichtet werden.

GESTALTUNGSMAßNAHME (1) § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Erhaltung von unversiegelten, wasserbaufähigen Pflegeresten aufbrechen des Gottesgartenbetriebes des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Guckheim" zur Erhaltung von natürlichen Ausweichen für die Fauna und deshalb Ausweichungs - Ausbauabteilung (Pflanzbaus Fahler und Pflanzbaus neuffmann).
Folgende Parcellen in der Gemarkung Guckheim sind vorgesehen:
(L), Flur 20 (Flächenwert Ha 3,9 ha), (L) Flur 20 (Flächenwert Ha 0,80 m²), (L) (L), Flur 20 (Flächenwert Ha 1,03 m²), (T), Flur 20 (Flächenwert Ha 1,6 ha²)
- Die Flächen sind aus der Wiederbeurtung herauszunehmen und zusätzlich zu Pflänzen in Gewerbestreifen.
- Die Gewerbestreifen sind mit Pflanzen zu versehen, die Bäume sind mit Pflanzen zu versehen, die Sträucher zur Zusätzlichkeit und Entwicklung der Parcellen Population. Die zusätzlichkeit Wert Die Wert sind auf Ende Gartenjahr.
- Schaffung von Gewerbestreifen und Brachflächen anlegen von Parcellagrenzen, Wegen oder Gräben. Hier ist eine alternierende Mahd alle 5 Jahre durchzuführen, um eine Verbuschung zu verhindern. Das Mähgut ist abzuräumen.

Um eine langfristige Sicherung der Entwicklung der Wiesenblüten und damit der Parcellen - Population vorrahmen zu können, ist ein Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen und umzusetzen.

GESTALTUNGSMAßNAHME (1) § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Kompensation der Bodenbilanzgrenzen des Landschaftsbildes werden die Bauflächen durch Lockern Heckenbrüchen aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern in die umgebende Landschaft eingebunden. Es wird auf eine Anpflanzung von Bäumen verzichtet, um die Öffentlichkeitsarbeit und die Architektenbedingungen der Gewerbe nicht zu erschweren. Es ist darauf zu achten, um Leitt den Lebensraumcharakter von Mitteneigbar Stellen (mitmaus) und Brachfeldern (Zaeiss-Ichenfa) zu integrieren. 1. Pflanzenverwendungsliste.

GESTALTUNGSMAßNAHME (1) § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von einzelnen standortgerechten, heimischen Laubbäumen zur innerer Gliederung und Gestaltung des Gewerbegebietes. 1. Pflanzenverwendungsliste.

GESTALTUNGSMAßNAHME (1) § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Je 4 m² Grünfläche ist ein heimischer Strauch zu pflanzen. Die Größe der Pflanzenliste entspricht der ohne Pflanz-Qualitäten lau 3,0 x (3,0 ml). 1. Pflanzenverwendungsliste.

ZEITBEREICHSFESTSETZUNG
Die Tierlebensräume Habitatbäumen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Hecken, Heiner und Landschaft (1) Erhaltung oder Wiederherstellung sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen in Plangebiet (1), werden in Zeiten der brütfreien Saison (Ende der Brütfreien von Fledermaus/Vogelzugrouten - Folgen nach § 9a BNatSchG) den von nur verursachenden Vorhabenzulassungen ist. § 15 und den Gesetzestöchtern im Art. 9 ungeprüft.

D. HINWEISE

MASSNAHMEN ZUR ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN KANALISATION
Für den Bau einer Versickerungs- bzw. einer Rückhaltemöglichkeitlage ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig.

DENKMALSCHUTZ
Es ist zu jederzeit möglich, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde wie Einzelne Lehm-Grünerfüllungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Mauern und Bodenverfärbungen sowie Lehmgrubenhäuser, Brunnen, Pfosten und ganze, Wohn-Stallgebäudeteile - w