

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) geändert worden ist.

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die verwendeten Begriffsdefinitionen entsprechen denen der BauNVO in ihrer aktuellen Fassung.

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiete nach §8 BauNVO.

Industriegebiete nach §9 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO.

Die Zulässigkeiten innerhalb der einzelnen Gebietsarten bleiben auf dem Stand der vorangegangenen Änderungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl für das Gewerbegebiet, als auch für das Industriegebiet auf 0,6 festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche festgesetzt, welche sich auf 6.700m² beläuft.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 ist zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 Abs. 2 BAUNVO)

Die Geschossflächenzahl wird für alle Gebiete auf 1,2 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §18 BauNVO)

1.2.3.1 Gebäudehöhe (gem. §16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Straßenniveau der jeweiligen Straße, über die das entsprechende Grundstück erschlossen ist. (Hinterkante Gehweg) am nördlichsten Punkt der zugewandten Gebäudefassade.

Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich in allen Gebieten auf 10,00 m.

Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Attika) gemessen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäude, welche das Maß der Nutzung, sowie die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen einhalten. Die erforderlichen Abstandsflächen nach LBauO Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung eines Baufensters mithilfe von Baugrenzen bestimmt.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg sowie mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich gelten wie in der Planzeichnung festgesetzt.

Freizuhaltendes Sichtfeld nach RASt 06

Innerhalb des in der Planzeichnung in dem Einmündungsbereich festgesetzten Sichtdreieck sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrten

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gelten wie in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Versorgungsflächen, Führung oberirdischer Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Absatz 6 BauGB)

Die Lage der Abwasserhebeanlage und der Anlage für die Elektrizität ist der Planzeichnung zu entnehmen. Gleiches gilt für die Lage der oberirdischen 20 kV-Leitung sowie für die 110 kV- Starkstromleitung und die damit einhergehenden Schutzstreifen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Entlang des Altbaches ist ein 10,0 m breiter Bereich als "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen.

Vom Uferrand des Altbachs ist ein 6 Meter breiter Gehölzstreifen anzulegen, an welchen ein 4 m breiter Pufferstreifen (Freihaltebereich) angrenzt, welcher nicht versiegelt werden darf.

Innerhalb des Gehölzstreifens sind min. 1 Strauch je 5 m², bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten gemäß den Artenliste C vorzunehmen. Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen je angefangene 150 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzgröße mind. H 2 x v., 10-12 cm oder Heister 2 x v., 200–250 cm) entsprechend der Artenliste A und B (siehe Pflanzenlisten) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzung von Koniferen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist unzulässig. Der angrenzende 4 m breite Pufferstreifen ist der Sukzession zu überlassen.

Innerhalb des 10 m breiten festgesetzten "Gewässerrandstreifen" sind verboten:

1. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBauO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,

4. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,

5. die Lagerung von Baumaterial sowie eine Bodenverdichtung während der Bauphase.

1.6.1 Unbebaute Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den unbebauten Grundstücksflächen, welche nicht innerhalb der Bepflanzungszone im Uferbereich des Altbachs liegen, sollen Versiegelungen vermieden werden. Pflasterungen sind bevorzugt mit besonders wasserdurchlässigen Pflastersteinen umzusetzen.

Es ist darauf zu achten, dass ortstypische Pflanzen angepflanzt werden. Beispiele hierzu stehen in der Pflanzenliste im Anhang.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit einem Wegerecht zu belasten. Des Weiteren sind die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. zugunsten der Pfalzwerke zu belasten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche Bauordnungsrechtliche Festsetzungen der vorangegangenen Planungsstände bleiben bestehen.

ANHANG

Pflanzenlisten

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus spec., Castanea sativa)
Nussbaum	(Juglans regia)

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Weinbergspfirsich	(Prunus persica)

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für den Gewässerrandstreifen

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigriffliher Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")
Pfaffenhütchen	
Zweigriffliher Weißdorn	
Saalweide	