

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Seiterswiesen“ - Änderungsplan 1

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen
- 1.4 Stellung baulicher Anlagen
- 1.5 Bauweise
- 1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.7 Zahl der notwendigen Stellplätze
- 1.8 Grünordnerische Maßnahmen
 - 1.8.1 Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)
 - 1.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB
- 1.9 Sichtflächen
- 1.10 Oberflächenwasser

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachformen
- 2.2 Dachneigungen
- 2.3 Dachaufbauten
- 2.4 Dachbegrünung
- 2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen
- 2.6 Einfriedungen
- 2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
- 2.8 Werbeanlagen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) und für Teilbereiche als "Mischgebiet" (MI) sowie "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gewerbegebiet mit 0,8 für das Dorf- und Mischgebiet mit 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Gewerbegebiet mit 2,4 für das Dorf- und Mischgebiet mit 1,2 bzw. 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet, Teilbereich C, mit Z=II festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.5 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird "offene Bauweise" festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet dürfen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, sowie Garagen und Stellplätze i.S. des §12 BauNVO nicht errichtet werden. Die Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind im Mischgebiet nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird.

1.7 Zahl der notwendigen Stellplätze

Im Bereich des Misch- und Dorfgebietes sind für jede Wohnung zwei Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

Im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes sind für jeden Betriebsangehörigen (Arbeitsplatz) mindestens 0,4 Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen

1.8.1 Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

a) die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen zu begrünen (Pflanzliste siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen 2.8.)

b) Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite für Baumpflanzungen zu gliedern, d.h. nach fünf Stellplätzen folgt jeweils ein Pflanzstreifen.

1.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Die mit Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

b) Die Fläche des Grabhügels als Kulturdenkmal kann nach Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden.

c) m Anschluß an den Seiterswald sind die Grünflächen als Waldmantel auszubilden: zu verwendende Arten sind z.B.:

Vogelkirsche Prunus avium
Hainbuche Carpinus betulus
Hasel Corylus avellana
Schlehe Prunus spinosa

d) An den Eingangsbereichen der Planstraße B sind Nussbäume anzupflanzen. Siehe Pflanzgebot

e) Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben.

f) Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung kann z.B. in Zisternen gesammelt und verwendet werden (z.B. Brauchwasser zur Produktion, Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung).

g) Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen (z.B. Rasengittersteine).

h) Im Gewerbegebiet sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstückflächen als Grünflächen anzulegen. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 50%ige Baum- und Strauchbepflanzung

einschließen. Flächen für Stellplätze sind hierbei als überbaute Grundstücksflächen zu werten.

- i) Die grünordnerischen Maßnahmen sind in einem Begrünungsplan zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen (Bauantrag)

1.9 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bepflanzung, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

1.10 Oberflächenwasser

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 474 und K 24 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wässer zugeleitet noch deren Abläufe behindert werden.

1.11 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die im Plan bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Verlegung, für den Betrieb und die Unterhaltung von einer 20-kV-Freileitung zugunsten der Firma Pfalzwerke AG zu belasten. Breite: beiderseits der Leitungstrasse 10,00 m = insgesamt 20,00 m. Die betreffenden Vorschriften der Pfalzwerke AG sind in diesem Bereich zu beachten.

Die Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke AG. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Eine Zustimmung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die in der Stellungnahme genannten Auflagen von den Antragstellern für sich und ihre Rechtsnachfolger, sowie von nachfolgenden Erwerbenden der Grundstücke als bindend anerkannt werden.

In diesem Zusammenhang wird den Antragstellern empfohlen, ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhalten Abstände zu der Freileitung bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke AG abzustimmen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

Im Teilbereich "A" wird keine Dachform festgesetzt

Im Teilbereich "B" sind nur Satteldächer zulässig

Im Teilbereich "C" sind nur Satteldächer zulässig

Im Teilbereich "D" sind nur Satteldächer zulässig

2.2 Dachneigungen

a) siehe Nutzungsschablonen

b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Dachbegrünung

Dachbegrünungen sind zulässig bzw. wünschenswert.

2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von dicht bepflanzten Nadelhölzern sind unzulässig. Statt dessen können Laubgehölze wie z.B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden.

2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Beim Einpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist folgende Pflanzliste zu beachten:

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Stieleiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer Campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gingster	Cytisus scoparius

2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und hinsichtlich ihrer Ausrichtung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung statthaft. Leuchtreklame, der Wohnhausbebauung zugewandt, ist untersagt.