

ORTSGEMEINSCHAFT WALDFISCHBACH - BURGALBEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEGEBIET "BAHNHOFGELÄNDE"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ÜBERSICHTSKARTE

RECHTSGRUNDLAGEN

Den Festsetzungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307; ber. GVBl. 1987 S. 48)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. **0,8** Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §§17 und §19 BauNVO)

z.B. **1,6** Geschosflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO i.V.m. §§17 und §20 BauNVO)

z.B. **I-II** Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO i.V.m. §§17 und §20 BauNVO)

THÜ.OKS = 8,00 Traufhöhe über Oberkante Erschließungsstraße (Fahrbahnbelag) Angabe in Metern

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

0 offene Bauweise (§22 Abs.1 und 3 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der Gebäude - Hauptfahrsrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V1 V1 = Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße (Mischfläche)

V2 V2 = Erschließungsstraße

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.26 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträucher

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.33 BauGB)

Oberirdisch (0,4 KV Leitung)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB): Teil B

z.B. SD/PO 15-35 Dachform/Dachneigung (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und 6 LBO) Satteldach/Pultdach

Bemaßung: Meter - Angabe

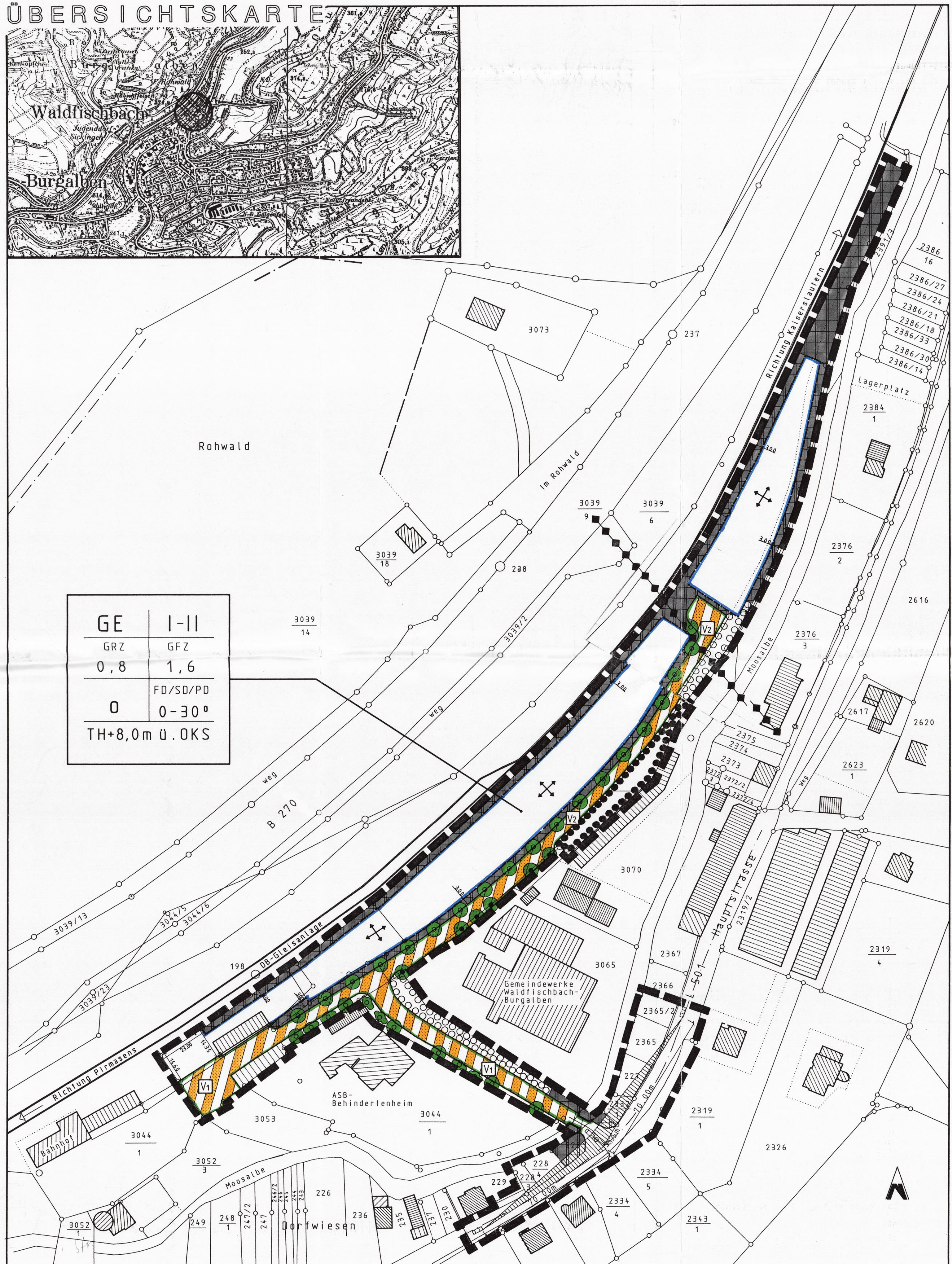
8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Nutzungsschablone mit Angabe von:

- 1 - Gebietsart
- 2 - Zahl der Vollgeschosse
- 3 - Grundflächenzahl
- 4 - Geschosflächenzahl
- 5 - Bauweise
- 6 - Dachform
- 7 - Höhe baulicher Anlagen

Flurstücksgrenze im Plangebiet/ außerhalb vom Plangebiet

Bestehende Gebäude



TEXTFESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN GELTEN FOLGENDE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

I. BAUEINGABERECHTIGKEIT

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

„Gewerbegebiet“ (GE) nach §8 BauNVO.

Im Gewerbegebiet gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

- nicht zulässig sind:
- im gesamten Gewerbegebiet sind Verkaufsstellen von Einzelhandelsbetrieben, wie Ladengeschäfte, Supermärkte oder Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche über 200 qm

1.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. §16 Abs.3 BauNVO)

Neben der Zahl der Vollgeschosse werden gemäß §16 Abs.3 BauNVO die maximalen Traufhöhen und die maximalen Höhen der oberkanal baulicher Anlagen über der Oberkante Fahrbahnbelag Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) festgesetzt.

Maßgeblich für die Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dachendeckung.

Maßgeblich für die Bestimmung der Oberkanal baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil.

1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen erfolgt gemäß Festsetzungen der Hauptfahrsrichtung im Plan.

Ausnahmen von dieser Festsetzung zur Änderung der Fahrsrichtung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.

1.4 NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 i.V. §14 Abs.1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO, insbesondere Garagen nicht errichtet werden.

1.5 STELLPLÄTZE (§9 Abs.4 BauGB i.V. §12 Abs.2 BauNVO)

Im Bereich des Gewerbegebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten; sie dürfen nicht überdacht werden und sind straßenseitig durch einen Pflanzstreifen optisch abzugrenzen.

1.6 BEGRÜNUNG/BEPFLANZUNG (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V. §§4, 5 LPfG und §178 BauGB)

Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§4, 5 LPfG (Landespflegegesetz) dar.

Im Hinblick auf den landespflegerischen Beitrag (Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen) ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan/Gestaltungsplan zu den Außenanlagen (komplettes Grundstück) mit entsprechender Pflanzenliste einzureichen.

- Der Begrünungs-/Gestaltungsplan für die Außenanlagen ist mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen und zusammen mit dem Bauantrag von dieser Behörde zu genehmigen.
- Insbesondere ist auf eine optische Abgrenzung des Gewerbegebietes auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu achten und im Begrünungsplan mit entsprechendem Pflanzenschema nachzuweisen.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind nach genehmigtem Plan in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.
- Die ausgeführten Begrünungsmaßnahmen sind von der Unteren Landespflegebehörde abzunehmen. Dazu muß spätestens ein halbes Jahr nach Anzeige der Bauvollendung ein entsprechender Antrag gestellt werden (schriftlich/formlos).
- Die Anlage und die Unterhaltung/Pflege der Grünanlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

II. BAUEINGABERECHTIGKEIT

2.1 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE (§9 Abs.4 BauGB i.V. §86 Abs.1 Nr.3 LBO)

Für die Befestigung von Stellplätzen sind lediglich wassergerundete Decken, Rasengitterbelag, Rasenpflasterbelag oder „Kopflaster“ mit entsprechend hohem Wasserdurchlaß zulässig.

Die Gestaltung der Stellplätze (Beläge und Umplanzung) ist Bestandteil des Begrünungs- und Gestaltungsplanes für die Außenanlagen und entsprechend zu behandeln (vgl. Festsetzungen I Nr. 1.6).

2.2 ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V. §86 Abs.1 Nr.3 LBO)

Im Plangebiet ist die Einfriedung der Grundstücke durch Mauern unzulässig. Die Einfriedung muß durch stabile Maschendrahtzäune bzw. Gitterzäune (Rahmgitter) vorgenommen werden und wie folgt gestaltet werden:

- max. Höhe Grundstücksseite zur Bahnlinie = 3,00 m
- max. Höhe der Straßenseite (Erschließungsstraße) = 2,00 m
- an der Grundstücksseite muß eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorgenommen werden (Pflanzenabstand max. 4,00 m).

Die Gestaltung der Einfriedung ist Bestandteil des Begrünungs- und Gestaltungsplanes für die Außenanlagen und entsprechend zu behandeln (vgl. Festsetzungen I Nr. 1.6).

III. SONSTIGE REGELUNGEN / FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 REGELUNGEN / FESTSETZUNGEN BZGL. DER LANDESSTRASSE L 501 / BUNDESSTRASSE B 270

3.1.1 ZULEITUNGEN VON WASSER AUF STRASSENGRUNDSTÜCKEN

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße L501 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet werden, noch deren Abläufe behindert werden.

3.1.2 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE REGRESSANSPRÜCHE

Die Baulastträger der Landesstraße L 501 und der Bundesstraße B 270 werden von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) bei der derzeitigen Straßenführung und der derzeitigen Ausbaustufe freigestellt.

3.1.3 SICHTDREIECKE / SICHTFLÄCHEN

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

o Ausnahmen sind nur in rechtzeitiger Abstimmung und mit Zustimmung des Straßenbauamtes möglich. Denkbare Ausnahme: Laubbäume (Auslichtung mind. 3,00 m über O.K. Straßenoberfläche/Belag).

3.2 VERSORGENSLEITUNGEN (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Im Rahmen der Begrünung des Plangebietes muß bei der Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 2,0 m ab Mitte Baumstamm bis zur Achse der vorhandenen Gasleitung eingehalten werden.

Wird der genannte Sicherheitsabstand nicht eingehalten sind Sicherheitsvorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz der Versorgungsleitung durchzuführen.

Bei der Festlegung von Baumstandorten auf den öffentlichen Verkehrsflächen muß vor Durchführung der Pflanzmaßnahmen eine einvernehmliche Beteiligung der zuständigen Stelle der Fa. Pfalzwerke AG erfolgen.

3.3 REGELUNGEN / FESTSETZUNGEN BZGL. DER BUNDESBAHNTRASSE (BAHNKÖRPER)

Die an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entlang der Eisenbahn wirksam einzufrieden. Herstellung und dauernde Unterhaltung der Einfriedung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

3.4 WASSER - UND ABWASSERWIRTSCHAFT (LWG)

3.4.1 NICHT BEHANDLUNGSBEDÜRFTIGE NIEDERSCHLAGSWÄSSER

Veränderungen der Abflußverhältnisse - Ausgleich -

Durch Bepflanzung oder Erschließung im Plangebiet bedingte Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser sind gemäß den Bestimmungen der §§ 61, 62 LWG (Landeswassergesetz) auszugleichen.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§24 Abs.5 GemO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.09.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.1993
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von: 17.01.1994 bis: 28.01.1994
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	von: 03.01.1994 bis: 04.03.1994
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.02.1994
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.05.1994
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.06.1994
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.05.1994
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung von: 20.06.1994 2. Auslegung bis: 20.07.1994
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.10.1994
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung 2. Auslegung bis: 20.07.1994
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	10.10.1994
13. Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	15.1.1997
14. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt	26.2.1997
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	10.3.1997

Waldfishbach-Burgalben, den 27.2.1997

016 Bürgermeister (Fritz Sepp)

III. Fertigung

PLANGRUNDLAGE: KATASTERGRUNDLAGE STAND 1981

1995 AKTUALISIERT IM BEREICH DES BAHNHOFGELÄNDES (DIGITALISIERT)

3DU plan

ingenieurgesellschaft gmbh

Hauptstraße 50
077 Waldfishbach - Burgalben
Telefon 06333/1051-1052
Telefax 06333/5006

maßnahmesträger

OG Waldfishbach-Burgalben

projekt

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Bahnhofgelände"

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken.

planbezeichnung

Kreisverwaltung Südwestpfalz Untere Landesplanungsbehörde

GENEHMIGUNGSFASSUNG

1. A.

bearbeitet

gezeichnet

änderungen

a) TDB

name

BA/HU

datum

04/1995

04/1995

maßstab

blattgröße

projekt-bez

plan-nr

1:1000

107 x 68

BP-50

G-1a

maßnahmesträger

planungsbüro

016 Bürgermeister (Fritz Sepp)