SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen von § 8 BauNVO zulässig:

– Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Daneben sind zugelassen:
– Installationsbetriebe
– Malerbetriebe
– Schreinereien
– Flüssiggas
– Metallverarbeitende Betriebe
– Feinmechanische und elektronische Betriebe
– Sonstiges kundenorientiertes, störfreies Gewerbe mit beschränkten Emissionen, entsprechend den vorgenannten Gruppen.
– Einzelhandelsbetriebe

Die Anlage von Freilagern, das Abstellen von Schrotttahrzeugen und ähnliches sowie Zwischenlager von Baumaterial usw. sind im Plangebiet nicht erlaubt.
Die Ausnahme im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (max. 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb), wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung des Betriebsgebäudes begonnen werden.
Soweit für anzusiedelnden Betriebe Herkunftsbereiche nach der Abwasserverordnung vom 21.03.1997 definiert sind und die Anforderungen nach den Stand der Technik sachlich zutreffen, haben die Betriebe bei der bei der Oberen Wasserbehörde Anträge nach § 55 LWG für die Einleitung von Abwässern mit gefährlichen Stoffen in die öffentliche Entwässerungsanlage zu treffen.

1.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf Flächen mit landespflegerischen Bindungen und in der Bauverbotszone.

1.3 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

1.3.1 Vorflächen und Einfahrten

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstrasse und der Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zuunterhalten. Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig, es können jedoch private Stellplätze in diesem Bereich angeordnet werden. Hierbei ist je 50 qm Parkplatzfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Rechtsplan zu pflanzen und dauernaft zu erhalten.

1.3.2 Grünordnung

Die eingetragenen Pflanzstandorte und -arten sind einzuhalten. Sie können verändert werden, soweit das Einfahrten oder Leitungstrassen bedingen.
Die Pflanzarten sind so zu wählen, daß das Großgrün die Firsthöhe der Gebäude übersteigt.

Über die sonstigen Pflanzvorgaben hinaus muß auf allen Grundstücken je 300 qm Fläche ein hochstämmiger Laubbaum nach der Pflanzliste (siehe Rechtsplan) gepflanzt und unterhalten werden.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Anschluß an die Vegetationsperiode nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

1.3.3 Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassadenflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von über 150 qm sind mit Kletterpflanzen dauernaft zu begrünen.

1.3.4 Müllanlagen

Die Anlagen zur Müllbeseitigung, Abfallbehälter und Materiallagerflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Verbindung mit den den Einfriedungen oder anderen wesentlichen Gebäudeteilen zu erstellen. Die Müllanlagen sind, sofern sie straßenseitig angeordnet sind, einzugrünen.

1.4 Trauf- und Firsthöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Traufhöhe: 5,0 m (Maß von Hinterkante Erschliessungsstrasse in Gebäudemitte und Schnittpunkt Aussenwand mit Dachoberfläche) Baugebiet A

Firsthöhe: 7,0 m (Maß von Hinterkante Erschliessungstrasse, Maß in Gebäudemitte) Baugebiet A

Ausnahmen: Baugebiet B Firsthöhe 10,0 m.

1) Bei ansteigendem Gelände nördlich des Wendekreises gilt folgende Festsetzung:

Das Maß der Traufhöhe wird auf 7,0 m über der Höhe der Hinterkante Wendekreis festgelegt.
Zusätzlich gilt:
Am bergseitigen Gebäudeende (bergseitige Baugrenze) darf die Traufhöhe bis zu einem Maß von 4,5 m über dem natürlichen Gelände erhöht werden (gemessen in Gebäudemitte, hintere Abschlusswand – Bezug: Höhenfestsetzung eines bautechnischen Sachverständigen). Diese zusätzliche Regelung gilt bis in Grundstücksmitte.
Das Baugelände kann an der nördlichen Grenze der überbaubaren Fläche bis zu 2,0 m abgegraben werden. Die entstehenden Böschungen (mindestens 1:2) können in die nördliche angrenzenden Flächen hineinverlegt werden.
2) Bei fallendem Gelände südlich der Erschließungsstraße gilt folgende Festsetzung:
Das vorhandene Gelände kann bis auf 183,50m über NN aufgefüllt werden.

Die Abböschungen (mind. 1:2) nach Süden können in die öffentlichen Grünflächen hineinverlegert werden. Die Traufhöhe (von 5,0 m) wird auf das geplante Gelände bezogen und beträgt hier max. 188,50m über NN.
Die max. Firsthöhen zu 1+2 werden jeweils 2 m über der zulässigen Traufhöhe festgelegt.

1.5 Bodenversiegelung, Auffüllungen und Altablagerungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig ausgeführt werden.
Sind im Plangebiet Auffüllungen vorgesehen (Erschließung, Ansiedlung von Gewerbebetrieben etc.), ist darauf zu achten, dass nur unbelasteter Bodenaushub (Abfallschlüssel 314 8) verwendet wird. Ein entsprechender Nachweis darüber (Unbedenklichkeit des einzubauenden Materials) ist der SGD Süd rechtzeitig vor Baubeginn zuzusenden.

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung ergeben, ist umgehend die SGD Süd zu verständigen.

1.6 Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Wohnungen (ausnahmsweise zulässig) und Büros im Baugebiet A sind Schallschutzmassnahmen nach DIN 4109, Tab. 8 notwendig. Das Gebiet wird dem Lärmpegelbereich II zugeordnet (siehe Anhang).
Für das Baugebiet B wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.
Entsprechend diesen Lärmpegelbereichen sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenwandbereichen nach DIN 4109 Teil 5 zu stellen.

1.7 Ausgleichsmassnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die innerhalb und ausserhalb des Plangebietes erforderlichen und vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken (mit Ausnahme von Grundstück 603/2, Bestand),zugeordnet. Die Umsetzung der Ausgleichsverpflichtungen (Kostenträgerschaft) innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist zwischen Massnahmenträger und Gemeinde vertraglich zu regeln.

1.8 Freileitungsmast und 20 kV-Kabeltrasse (§ 9 (1) Nr. 10, 12 BauGB)

Um den Standort des Stahlgittermastes der Pfalzwerke dürfen im Umkreis mit dem Radius von 6,0 m keine baulichen Anlagen errichtet werden.
Die Kabeltrasse (20 kV-Leitung) ist ebenfalls von Baulichkeiten jeglicher Art sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

1.9 Einleitung von gefährlichen Stoffen in den Schmutzwasserkanal (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Soweit für die anzusiedelnden Betriebe Herkunftsbereiche nach der Abwasserverordnung vom 21.3.1997 definiert sind und die Anforderungen nach dem Stand der Technik sachlich zutreffen, haben diese Betriebe bei der oberen Wasserbehörde Anträge nach § 55 LWG für die Einleitung von Abwässern mit gefährlichen Stoffen in die öffentliche Entwässerungsanlage zu stellen.

1.10 Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)

Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird auf 775 qm festgelegt.

1.11 Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Die Teilung der Grundstücke bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung durch die Gemeinde.

1.12 Kanalleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Kanalleitungen für die Abwasserbeseitigung auf privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

2.1 Werbung und Außenfassaden

Grelle Farben (z.B. Neonfarben) an allen Außenfassaden sind unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gehaltenen Töne auszuführen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,0 m nicht übersteigen und nicht über Firsthöhe hinausragen.

2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind erst ab der Baugrenze zulässig.
Höhe der Einfriedigungen max. 2,0 m.

2.3 Leitungsführung

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Dächer, Dachfarbe

Nur Baugebiet A:
Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer und Pultdächer mit rot-rotbraunen Dacheindeckungen zulässig.
Ledigfich untergeordnete Bauteile und Garagen können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Nur Baugebiet B:
Zulässig ist ein Flachdach oder ein Walmdach mit rot-rotbrauner Dacheindeckung.

3.0 Hinweise

3.1 Gründungen

Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.
Zum Schutz des Grundwassers sollen bauliche Anlagen nicht unterkellert ins Grundwasser eingreifen.
Gebäudestufen von mehr als 3 m, bezogen auf Strassenniveau, sind zu vermeiden.

3.2 Schadensfälle und Altlasten

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. kohrartige, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu treffen.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind ebenfalls auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.4 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19 g – i WHG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muß über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle der öffentl. Kläranlage zgf. über eine durch die Wasserrechtsbehörde zu genehmigende Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden.

3.5 Landespflege

Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestizden sollte bei der Grünanlagenpflege verzichtet werden.
Die anzupflanzenden Bäume müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die Bäume sind als Heister, bzw. Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt die Mindestgröße 60 – 100 cm.
Flachdächer sollen zur Verbesserung des Kleinklimas in "Einfachbegrünung" (2–3 cm Leichtsubstrat) ausgeführt werden.

3.6 Umweltschutzbelange

Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie und der Brauwasseernutzung sind zu überprüfen.

3.7 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Schwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verdichtung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.ä.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Ar– bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).
Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumassnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmassnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

3.8 Naturnahe Regenbewirtschaftung

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Bachflächendstfull und sollten deshalb nicht vorgesehen werden.
Der Bau von Zisternen für Gieswasser o.ä. wird empfohlen.

3.9 Bauvorhaben im Bereich von Stromleitungen

Bauvorhaben, die auf den von der 20 kV-Freileitung und von der 20 kV-Kabelleitung berührten Grundstücken errichtet werden, sind dem Regionservice Landau zur Stellungnahme vorzulegen.

3.10 Bauvorhaben im Bereich von Kanalleitungen

Kanalleitungen mit Leitungsrecht auf privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut werden.

ANHANG

Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau
Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Pflanzliste a

Bäume 1. Ordnung (Heister)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn*
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus incana	Grauerle*
Alnus glutinosa	Schwarzerle*
Betula pendula	Hängebirke*
Betula pubescens	Moorbirke*
Castanea sativa	Eßkastanie
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Populus alba	Silberpappel*
Populus tremula	Aspe*
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche*
Salix alba	Silberweide*
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme*
Picea excelsa	Gemeine Fichte

Bäume 2. Ordnung (Heister)

Acer campestre	Feldahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche*
Malus sylvestris	Holzapfel*
Pyrus pyraster	Wildbirne*
Prunus padus	Aum Traubenkirsche*
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Prunus padus	Aum Traubenkirsche*

Sträucher 2 x v. o.B., 60 – 100 cm

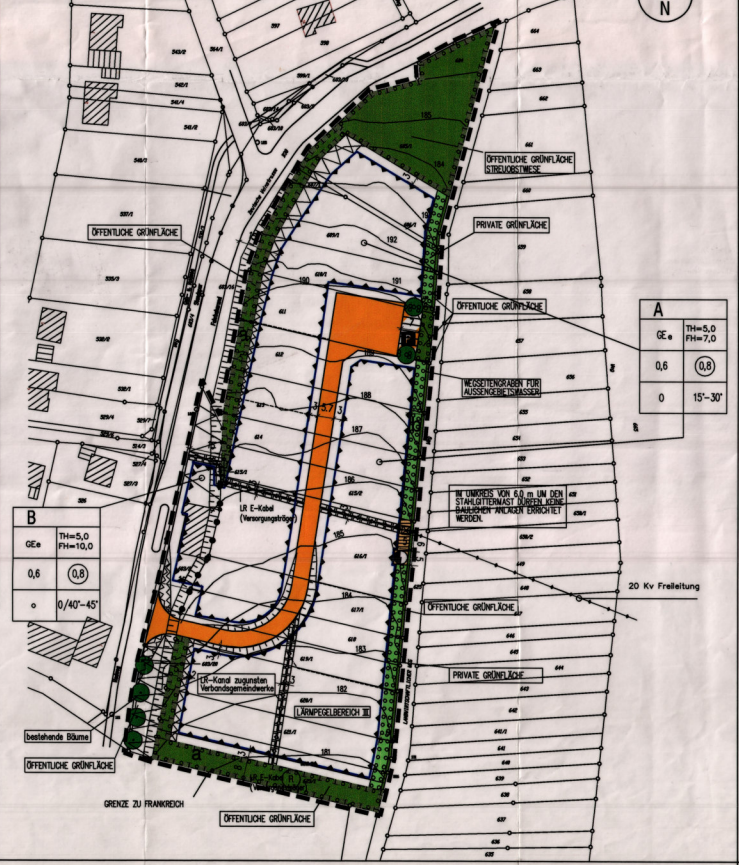
Cornus alba	Hartriegel*
Cornus mas	Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	Blutharriegel*
Corylus avellana	Haselnuß*
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättr. Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	Faulbaum*
Ligustrum vulgare	Rainweide*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe*
Prunus padus	Aum Traubenkirsche*
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere*
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide*
Salix caprea	Salweide*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme

*Gehölze für Feuchtbereiche

Pflanzliste b

Sträucher 2 x v. o.B., 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Blutharriegel*
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn*
Frangula alnus	Faulbaum*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Ligustrum vulgare	Rainweide*
Prunus spinosa	Schlehe*
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere*
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*



PLANZEICHEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl
(0,8) Geschoßflächenzahl

3.0 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche

6.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 13 und Abs 6 BauGB)

Trafostation

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

oberirdisch
unterirdisch

9.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 6 BauGB) und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

R Retentionsfläche

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Bauverbotszone

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

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

182 Höhenlinien

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (vor, für Büros und ähnl. Nutzungen), (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

Flächenma der Nutzungsschablone

A/B Zuordnung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.02 (FNBL. I. S.2850).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/474)

3. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
in der Neufassung vom 25.03.02, berichtigtenfassung am 04.04.02 (BGBl. vom 03.04.02, Teil I, Nr. 22, S. 1193)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert am 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)

6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 16.12.02 (GVBl. 2002 S. 480)

7. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.99 (GVBl. 2000 S. 325)

8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2000 (GVBl. 2000 S. 29/30)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach hat in seiner Sitzung am 02.04.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der o.g. Aufstellungsbeschluß wurde am 14.12.2000 geändert. Dieser Beschluss wurde am 03.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.1998 beteiligt.
Deren Anregungen wurden in der Ratssitzung am 16.03.1999 behandelt.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat am 16.03.1999 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Diese wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom 04.06. bis 21.06.1999 durchgeführt. Ort und Dauer dieser Bürgerbeteiligung wurden am 26.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat in der Sitzung am 29.06.1999 behandelt.

4. Öffentliche Auslegungen (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
4.1 Die öffentliche Auslegung (L) des Bebauungsplanes wurde am 14.12.2000 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 11.01. bis einschl. 12.02.2001 öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2001 über die Auslegung benachrichtigt.
Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 07.03.2001 behandelt.
4.2 Am 07.03.2001 wurde eine erneute öffentliche Auslegung (N.) beschlossen. Ort und Dauer dieser erneuten Auslegung wurden am 14.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat von 22.03. bis einschl. 06.04.2001 erneut öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2001 über die erneute Auslegung benachrichtigt.
Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 10.04.2001 behandelt.
4.3 Am 14.05. und 18.10.2001 wurde eine nochmalige öffentliche Auslegung (N.) beschlossen. Ort und Dauer dieser nochmaligen Auslegung wurden am 07.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 15.11.2001 bis einschl. 30.11.2001 nochmals öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2001 über diese nochmalige Auslegung benachrichtigt.
Die während dieser nochmaligen öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 13.12.2001 behandelt.
4.4 Am 12.05.2003 wurde eine erneute öffentliche Auslegung (N) beschlossen. Ort und Dauer dieser erneuten Auslegung wurden am 21.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 30.05.2003 bis einschl. 16.06.2003 erneut öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2003 über diese erneute Auslegung benachrichtigt.
Die während dieser erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 15.07.2003 behandelt.
4.5 Am 15.07.2003 wurde eine erneute öffentliche Auslegung (V.) beschlossen. Ort und Dauer dieser nochmaligen Auslegung wurden am 27.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 04.09. bis einschl. 18.09.2003 nochmals öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.2003 über diese nochmalige Auslegung benachrichtigt.
Die während dieser erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 14.10.2003 behandelt.

Das Ergebnis der Prüfung und Behandlung der vorgetragenen Anregungen wurde denjenigen, die diese vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.07.2004 mitgeteilt.

5. Satzungsbeschlüsse (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach hat diesen Bebauungsplan am 14.10.2003 mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag als Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften beschlossen.

6. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
Mit Verfügung vom 16.07.04 Az.: 610-43 wurde der Bebauungsplan von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße genehmigt.

Genehmigungsvermerk: 4x Fertigung

7. Ausgefertigt:
Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach
Schweigen-Rechtenbach, 22.07.2004
(Siegel) Ortsbürgermeister (Karlheinz) Erster Ortsbeigeordneter

8. Bekanntmachung der Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

1. FERTIGUNG
Genehmigt
1 6. JUL 2004
mit Verfügung vom
Az.: 610- 43
Landau i. d. Pfalz, den 16. JUL 2004
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
Abt. Bauen und Umwelt
Untere Landesplanungsbehörde
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
Manfred Lutz
Regierungsdirektor

GEMEINDE Schweigen-Rechtenbach "An der Schmalwiese"

071–001

Bebauungsplan und Gestaltungssatzung

Nach § 9 (4) BauGB i. V. M. § 88 LBauO

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000

PLANUNG:
DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
eMail info@proell-architekten.de

BEARBEITUNG:
Dipl. Ing. I. Altkrüger
Simone Mertens / Karin Moos

DATUM: 14.10.2003

Projekt-Nr. 233.48