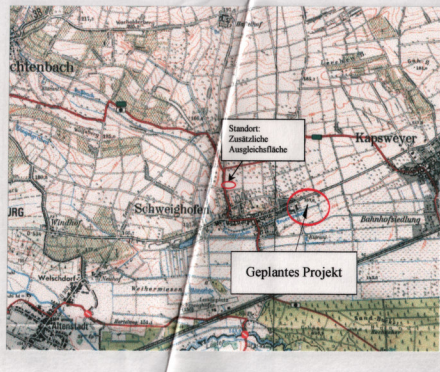


Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau einer Lager-, Produktions- und Ausstellungshalle mit Wohnhaus in 76889 Schweighofen



6.3 Entwässerung
Nördlich des Anwesens Frey wurde eine Trafostation des Energieversorgungsunternehmens errichtet. Durch Trafostation aus soll parallel zum Radweg die Elektroverorgungsleitung für das Plangebiet erfolgen.

6.4 Fernwärmanlage
Die Fernwärmanlage ist ebenfalls in nördlich verlaufenden Radweg verlegt. Von dort aus wird die Versorgung des Plangebietes erfolgen.

7. Alltags
Nach Auskunft der Gemeinde Schweighofen sind in den Plangebiet keine Alltags vorhanden.

8. Flanzplan
Größe des Plangebietes ca. 0,62 ha

9. Erneuerbare Energien
Hiermit wird ausdrücklich auf die Möglichkeit erneuerbarer Energien, z.B. Sonnenkollektoren, nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, hingewiesen.

10. Kosten der Maßnahmen

1. Wasserversorgung	8.000,00 DM
2. Stromversorgung	40.000,00 DM
3. Zuzug	60.000,00 DM
4. Gärungsanlagen	20.000,00 DM
5. Wasserversorgung	20.000,00 DM
6. Flanzplan	6.500,00 DM
7. Veranschlagungskosten	5.000,00 DM
8. Sonstiges	5.000,00 DM
9. Mehrwertsteuer	168.500,00 DM
	26.640,00 DM
Gesamtkosten	193.140,00 DM

2. Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1 Art der baulichen Nutzung
2.1.1 Das Plangebiet ist festgesetzt als:
- Gewerbegebiet GE, § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO
Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen
2.2.1 Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleitern sowie für Betriebsleiter und Betreiber (§ 8, Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO) nach § 1 (6) BauNVO abgesehen zulässig und somit Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2.3 Nebenanlagen
2.3.1 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14, Abs. 1, Satz 3 BauNVO).
2.3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

2.4 Zulässige Maß der baulichen Nutzung
2.4.1 Die Höchstwerte der Grund- und Geschosflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.5 Dauerhafte Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichn. Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.6 Garagen und Stellplätze
Einzel- und Sammelgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.7 Höhenlage der Gebäude
Die Sockelhöhe wird wie im beiliegenden Schütt gemessen:
- Gebäuhöhe 0,60 m bis OKFPB
- Max. Sockelhöhe 1,40 m

3.4.1 Als Einfriedungen sind zulässig:
- Metallgitter Höhe max. 2,00 m
- Holzeinfriedung mit abgeflachten Metallgitter Höhe max. 2,00 m
- Mauerwerk aus Sichtmauerwerk oder verputztem Mauerwerk bis zu einer Länge von max. 500 m und einer Höhe von max. 2,00 m (Ausgenommen hiervon die Grundstücksgrenze entlang der L 546).

3.4.2 Als Bezugspunkte für die Höhen der Einfriedungen gelten die Höhen der Erschließungsstraße bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.

3.5 Anlagenanlagen
Es ist unzulässig mehr als eine Außenanlagenanlage außerhalb der Gebäude anzubringen. Die Anlagenanlagen für Funktionseinrichtungen sind hiervon nicht betroffen.

3.6 Elektrische Anlagen
Die Leitungen für elektrische Energie und Fernwärmanlagen sind in Erdarbeiten zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

3.7 Hinweis
3.7.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kleinstmaterial vorgenommen werden, das keine wassererhaltende Stoffe enthält. Die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt ist nicht zulässig. Anfallende Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub muß hierfür bestimmte Deponien (Erdaushub- und Bauschuttdeponien) gebracht werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf der kreisigen Hausmülldeponie zu entsorgen.

3.7.2 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind bei Grundbaumaßnahmen die Forderungen der DIN 1054 einzuhalten.

3.7.3 Archaische Funde sind gemäß § 17 (2) DSchfO unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

3.7.4 Um eine Verringerung der Regenwasserabflussspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenverhältnisse im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

VERFAHRENSVERMERK

1. Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 27.10.1999
2. Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Satzungsverfahrens	am 08.11.1999
3. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 27.10.1999
4. Planentwurfbeschluß	am 15.12.1999
5. Bekanntmachung des Planentwurfbeschlusses	am 15.12.1999
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	vom 20.01.2000 bis 21.02.2000
7. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB)	am 05.04.2000
8. Annahmeheschl. am 05.04.2000	
9. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB)	am 15.12.1999
10. Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 12.01.2000
11. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 20.01.2000 bis 21.02.2000
12. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 05.04.2000
13. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am 05.04.2000

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

1. Bestehende Rechtsgrundlagen
Aufstellungsbeschluß des Ortsgemeinderates von Schweighofen vom 27.10.1999.

2. Flächenzweckplan
Für den Bereich der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern befindet sich die Fortschreibung des Flächenzweckplanes in Genehmigungsverfahren. In der Fortschreibung des Flächenzweckplanes werden die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Grundstücke als Gewerbefläche ausgewiesen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Grundstücke beinhaltet:
Plannummer: 508/3, 510/3, 511/3, 512/3, 513/3, 514/3, 515/3, 516/3, 517/3, 518/3, 519/3, 520/3, 521/3, 522/3, 523/3, 524/3, 525/3, 526/3, 527/3, 528/3, 529/3, 530/3, 531/3, 532/3, 533/3, 534/3, 535/3, 536/3, 537/3, 538/3, 539/3, 540/3, 541/3, 542/3, 543/3, 544/3, 545/3, 546/3, 547/3, 548/3, 549/3, 550/3, 551/3, 552/3, 553/3, 554/3, 555/3, 556/3, 557/3, 558/3, 559/3, 560/3, 561/3, 562/3, 563/3, 564/3, 565/3, 566/3, 567/3, 568/3, 569/3, 570/3, 571/3, 572/3, 573/3, 574/3, 575/3, 576/3, 577/3, 578/3, 579/3, 580/3, 581/3, 582/3, 583/3, 584/3, 585/3, 586/3, 587/3, 588/3, 589/3, 590/3, 591/3, 592/3, 593/3, 594/3, 595/3, 596/3, 597/3, 598/3, 599/3, 600/3, 601/3, 602/3, 603/3, 604/3, 605/3, 606/3, 607/3, 608/3, 609/3, 610/3, 611/3, 612/3, 613/3, 614/3, 615/3, 616/3, 617/3, 618/3, 619/3, 620/3, 621/3, 622/3, 623/3, 624/3, 625/3, 626/3, 627/3, 628/3, 629/3, 630/3, 631/3, 632/3, 633/3, 634/3, 635/3, 636/3, 637/3, 638/3, 639/3, 640/3, 641/3, 642/3, 643/3, 644/3, 645/3, 646/3, 647/3, 648/3, 649/3, 650/3, 651/3, 652/3, 653/3, 654/3, 655/3, 656/3, 657/3, 658/3, 659/3, 660/3, 661/3, 662/3, 663/3, 664/3, 665/3, 666/3, 667/3, 668/3, 669/3, 670/3, 671/3, 672/3, 673/3, 674/3, 675/3, 676/3, 677/3, 678/3, 679/3, 680/3, 681/3, 682/3, 683/3, 684/3, 685/3, 686/3, 687/3, 688/3, 689/3, 690/3, 691/3, 692/3, 693/3, 694/3, 695/3, 696/3, 697/3, 698/3, 699/3, 700/3, 701/3, 702/3, 703/3, 704/3, 705/3, 706/3, 707/3, 708/3, 709/3, 710/3, 711/3, 712/3, 713/3, 714/3, 715/3, 716/3, 717/3, 718/3, 719/3, 720/3, 721/3, 722/3, 723/3, 724/3, 725/3, 726/3, 727/3, 728/3, 729/3, 730/3, 731/3, 732/3, 733/3, 734/3, 735/3, 736/3, 737/3, 738/3, 739/3, 740/3, 741/3, 742/3, 743/3, 744/3, 745/3, 746/3, 747/3, 748/3, 749/3, 750/3, 751/3, 752/3, 753/3, 754/3, 755/3, 756/3, 757/3, 758/3, 759/3, 760/3, 761/3, 762/3, 763/3, 764/3, 765/3, 766/3, 767/3, 768/3, 769/3, 770/3, 771/3, 772/3, 773/3, 774/3, 775/3, 776/3, 777/3, 778/3, 779/3, 780/3, 781/3, 782/3, 783/3, 784/3, 785/3, 786/3, 787/3, 788/3, 789/3, 790/3, 791/3, 792/3, 793/3, 794/3, 795/3, 796/3, 797/3, 798/3, 799/3, 800/3, 801/3, 802/3, 803/3, 804/3, 805/3, 806/3, 807/3, 808/3, 809/3, 810/3, 811/3, 812/3, 813/3, 814/3, 815/3, 816/3, 817/3, 818/3, 819/3, 820/3, 821/3, 822/3, 823/3, 824/3, 825/3, 826/3, 827/3, 828/3, 829/3, 830/3, 831/3, 832/3, 833/3, 834/3, 835/3, 836/3, 837/3, 838/3, 839/3, 840/3, 841/3, 842/3, 843/3, 844/3, 845/3, 846/3, 847/3, 848/3, 849/3, 850/3, 851/3, 852/3, 853/3, 854/3, 855/3, 856/3, 857/3, 858/3, 859/3, 860/3, 861/3, 862/3, 863/3, 864/3, 865/3, 866/3, 867/3, 868/3, 869/3, 870/3, 871/3, 872/3, 873/3, 874/3, 875/3, 876/3, 877/3, 878/3, 879/3, 880/3, 881/3, 882/3, 883/3, 884/3, 885/3, 886/3, 887/3, 888/3, 889/3, 890/3, 891/3, 892/3, 893/3, 894/3, 895/3, 896/3, 897/3, 898/3, 899/3, 900/3, 901/3, 902/3, 903/3, 904/3, 905/3, 906/3, 907/3, 908/3, 909/3, 910/3, 911/3, 912/3, 913/3, 914/3, 915/3, 916/3, 917/3, 918/3, 919/3, 920/3, 921/3, 922/3, 923/3, 924/3, 925/3, 926/3, 927/3, 928/3, 929/3, 930/3, 931/3, 932/3, 933/3, 934/3, 935/3, 936/3, 937/3, 938/3, 939/3, 940/3, 941/3, 942/3, 943/3, 944/3, 945/3, 946/3, 947/3, 948/3, 949/3, 950/3, 951/3, 952/3, 953/3, 954/3, 955/3, 956/3, 957/3, 958/3, 959/3, 960/3, 961/3, 962/3, 963/3, 964/3, 965/3, 966/3, 967/3, 968/3, 969/3, 970/3, 971/3, 972/3, 973/3, 974/3, 975/3, 976/3, 977/3, 978/3, 979/3, 980/3, 981/3, 982/3, 983/3, 984/3, 985/3, 986/3, 987/3, 988/3, 989/3, 990/3, 991/3, 992/3, 993/3, 994/3, 995/3, 996/3, 997/3, 998/3, 999/3, 1000/3.

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN
1.1 PLANRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.3 Bauweise
2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.5 Stellung der baulichen Anlagen
2.6 Stellplätze und Garagen
2.7 Höhenlage der Gebäude
2.8 Bauweise
2.9 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen
2.10 Private Grünfläche

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
3.1 Dachform und Dachausbildung
3.2 Gestaltung der Außenmauern
3.3 Archaische Funde
3.4 Einfriedungen

4. GRENZLINIEN
4.1 Ausführungszeitraum
4.2 Entwässerung
4.3 Boden

1. Rechtsgrundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
1. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3008)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

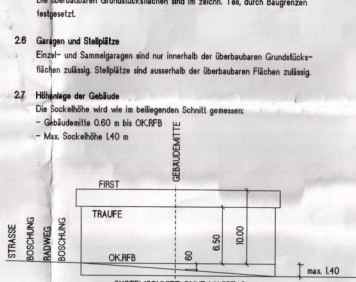
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.08.1998 (BGBl. I S. 823)

4. Flanzverordnung 1990 (PlanV 80)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl. I S. 502)

6. Landesverordnung Rheinland-Pfalz (L-BauV)
in der Fassung vom 12. November 1998 (GVBl. S. 365)

7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1974 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171)



2.8 Bauweise
Im Zeichn. Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

2.9 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Für die privaten Grundstücksflächen parallel zur Landesstraße L 546 ist ein durchgehender Pflanzenstreifen von ca. 4 - 6 m Breite mit einem Pflanzgebiet für hochstämmige standortgerechte Obstbäume, gepflanzt in allerseitiger Form (max. Baumbestand 12 m) festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
3.1 Gebäudehöhe
GE-Gebiet II VG max. 6,50 m (Traufhöhe)
Die Gebäudehöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß - Rohboden bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

3.2 Dächer
3.2.1 Die Dachneigungen betragen bei geneigten Dächern:
GE-Gebiet II VG max. 10 - 30 Grad
Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude 25 - 45 Grad
Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Gewerbebetrieben, wie Siedschächer, verglaste Präsentierdächer, Halbbalndächer oder Pullbackkombinationen ausgenommen.
3.2.2 Die Gebäudehöhe darf max. 10,00 m betragen.

3.3 Werbeanlagen
3.3.1 Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.
3.3.2 Unzulässig sind:
- Lichtwerbungen in grellen Farben
- Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht.

4. Grünanpflanzung
4.1 Festsetzung für private Grünflächen
Bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind möglichst einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 508/3, 510/3, 511/3 sind pro 750 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau I. Ordnung zu pflanzen. Die Größe muß mindestens 7 x 3 m, Stk. 18-20 entsprechen. Auf diese Bestimmung dürfen bestehende Laubbäume angerechnet werden, sofern diese einen Stammumfang von 30 cm haben. Folgende Arten werden vorgeschlagen:
Bäume I. Ordnung
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Pyrus sibirica (Weidenblütliche Birne)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Tilia cordata (Weidenleite)
Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Wildkirsche)
Säucher:
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus pedus (Traubenholunder)
Prunus padus (Haselnuß)
Corylus avellana (Haselnuß)
Zusätzlich sind Obstbäume, wie z.B. Südkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sollen möglichst traditionelle Sorten verwendet werden.

4.2 Massive Fassaden ohne Fenstergliederung; die größer als 20 m² sind, sollen mit Kletterpflanzen bepflanzt werden. Vorgeschlagen werden folgende Arten:
Wisteria sinensis (Blauregen)
Hedera helix (Efeu)
Clematis hybrid (Kletterblume)
Polygonum artem. (Kletterblume)
Jasminum undiflorum (Winterjasmin)
Parthenocissus - Arten (Wilder Wein)

4.3 Ausführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen und der Ausgleichpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme (Meldung der Bezugsfertigkeit) abzuschließen.

4.4 Die Maßnahmen sind entsprechend dem Landespflegegesetz (Bepflanzpflanz) vorzunehmen. Dieser wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(Ort. Datum)

Dienststempel (Ort. Datum)

14. Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB)

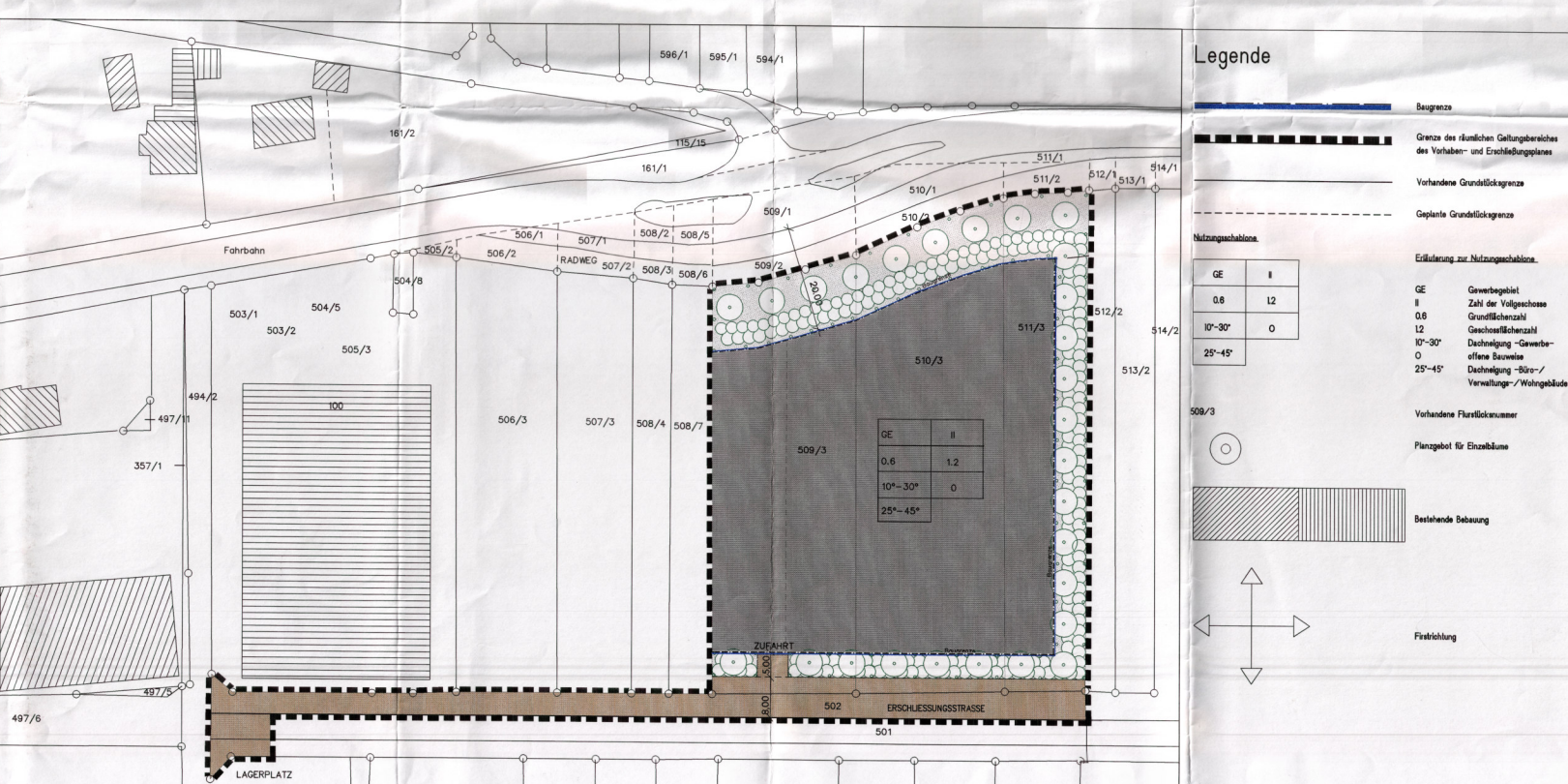
mit Verfügung vom AS: 810-13 Landau, d. Pfalz, den 21. Juli 2000

FERTIGUNG Genehmigt 21. Juli 2000

Kreisverwaltung - Bauabteilung

Mahfried Lutz Oberbürgermeister

Dienststempel (Ort. Datum)



Legende

	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Nutzungsgeschäbline
	Erdlieferung zur Nutzungsgeschäbline
	GE Gewerbegebiet
	II Zahl der Vollgeschosse
	0,6 Grundflächenzahl
	10°-30° Geschosflächenzahl
	O Dachneigung - Gewerbe
	25°-45° Dachneigung - Büro- / Verwaltung- / Wohngebäude
	508/3 Vorhandene Flurstücknummer
	Planzgebiet für Einzelbäume
	Bestehende Bebauung
	Friedrichtung

Projekt: Neubau Lager-/Produktions- und Ausstellungshalle Wohnhaus

Plan-Nr.: 508/3, 510/3, 511/3, 512/3, 513/3
Gepl. Gewerbegebiet "Ost" 76889 Schweighofen

Bauherr: Klaus Theilmann
Hauptstraße 16
76889 Schweighofen-Rechtenbach

072-005
VORHABENS- BEZUGENER BEBAUUNGSPLAN
Steinfeld, 19.04.2000

LAGEPLAN
M = 1 : 500

ARCHITEKTURBÜRO RUDI DOLL - Freier Architekt -
Untere Hauptstr. 6
76889 Schweighofen
Tel.: 06340/919033 -34
Fax: 06340/919035