

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

"Industriegebiet" 1. Änderung



NUTZUNGSSCHEMA FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH

Gle	
TH max	o
MASS DER EINZELNUTZUNG	0,8
	10,0

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 99

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
eingeschränktes Industriegebiet **Gle**

Maß der baulichen Nutzung
maximale Traufhöhe **TH max**

Bauweise, Baugrenzen
Offene Bauweise **o**
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche **o**
Private Verkehrsfläche

Grünflächen
Grüne Grünfläche **o**

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

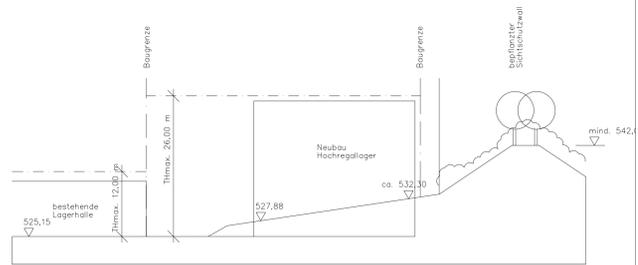
Sonstige Planzeichen
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsgebietes "Industriegebiet" (H)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Schutzstreifen der 20 kV Freileitung
Leitungsrecht
Gebäude, in denen bestimmte Stoffe (hier: Stäube) nicht emittiert werden dürfen
Füllschema Einzelentwässerung
maximal zulässiger Schall-Leistungspegel

Bestandsangaben
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungslinien in Maßstab

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- A) Planungsrechtliche Festsetzungen (gem § 9 Abs. 1 BauGB)
- Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) festgesetzt:
 - In der ausgewiesenen Zone nördlich des Niesenberges sind gem. § 9(1)23 BauGB Anlagen, die Stäube emittieren, nicht zulässig.
 - Es sind gem. § 1(4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel Lw in dB(A) nicht überschreiten. Bei Bauantragstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßgebliche Festsetzung.
- B) Bauordnungsrechtliche- und gestalterische Festsetzungen (gem. § 88(1) und (6) LbauO i.V. mit § 9(4) BauGB)
- Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe gilt als Maximalwert. Die Traufhöhe wird gemessen am besten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl.
 - Zulässig sind Flachdächer. Sie sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.
 - Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Eine Befestigung oberhalb einer Höhe von 12 m ist unzulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung von Anlagenteilen über 12 m Traufhöhe nicht zulässig.
 - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, dieser wird nach fachtechnischer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung.
 - Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z.B.: offenes Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decks, o.ä.). Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden. (§ 10(4) LbauO)
 - Alle, - die Gebäude umfassenden -, Fassadenelemente müssen in grünen Farbönen mit „Hellbezugswerten“ zwischen 20 und 60 in mind. 4 Abstufungen gestaltet werden.
- C) Sonstige Festsetzungen (gem. § 9(1)11, 12 und 13 BauGB)
- Pflanzungen im Schutzstreifen der 20 kV Leitung dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
 - Die im Plan dargestellten Schutzstreifen und Leitungsrechte sind, mit Ausnahme der zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen offenen Gräben, von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.
- D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1)20 BauGB) und Pflanzpflichten (gem. § 9(1)25 BauGB)
- Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und dem vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen.
 - Auf der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Sichtschutzwall aufzuschütten, dessen Krone entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine Höhe von 542 m ü NN bei einer maximalen Neigung an der Außenseite von 1:1,5 erreicht. Dabei ist der auf dem Baugrundstück anfallende Erdaushub zu verwenden. Bei Bedarf Oberboden ist abzuschleppen, getrennt zu lagern, und im Bereich des Walles wieder einzubauen. Es ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Der Wall ist anschließend flächig mit einheimischen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:
Entlang des Wallfußes ist ein 3 - 5 m breiter Streifen mit Sträuchern im Pflanzabstand 1,25 m zu bepflanzen.
Im Bereich der Wallkrone ist eine versetzt zweireihige Pflanzung mit hochstämmigen Eschen (Fraxinus excelsior) anzulegen, wobei der Pflanzabstand in der Reihe max. 8 m, zwischen den Reihen max. 4 m betragen darf.
Der übrige Bereich des Pflanzwalls ist mit Eschen (Fraxinus excelsior), Waldkiefern (Pinus sylvestris) und Vogelkirschen (Prunus avium) als Heister in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren der entsprechenden Baumart zu bepflanzen, wobei die Pflanzabstände 3 - 4 m betragen.



Systemschnitt A - A, M. 1:500

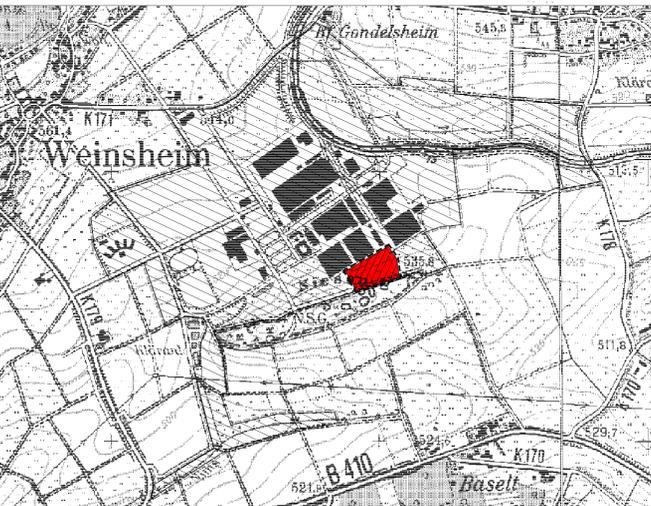


Systemschnitt B - B, M. 1:500

- Für die Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:
- Roter Hartriegel **Cornus sanguinea**
 - Kornelkirsche **Cornus mas**
 - Liguster **Ligustrum vulgare**
 - Heckenkirsche **Lonicera xylosteum**
 - Schlehe **Prunus spinosa**
 - Weifaldorn **Crataegus oxyacantha**
 - Hundstee **Rosa canina**
 - Weinrose **Rosa rubiginosa**
 - Wolliger Schneeball **Viburnum lantana**
- Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein:
- hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz in 3 m Höhe
 - Heister = 2 x v., Höhe 200 - 250 cm
 - Sträucher = 2 x v., Höhe 60 - 100 cm
- Mit der Herstellung des Pflanzwalls ist zugleich mit den Abgrabungen zur Herstellung der Bodenplatte zu beginnen und die Bepflanzung zum nächstmöglichen Pflanztermin fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wasserung gehört. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

- Hinweise
- Soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
 - Die rechtliche und finanzielle Absicherung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag mit Festsetzung eines Ersatzgeldes.
 - Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet 1. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Maßstab 1:1000



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2805)
- Bauordnungsverordnung (BauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488)
- Planungsrechtverordnung (PlanV) 99 vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 305)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1989 (DRS. S. 365 ff.), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (DRS. S. 25)
- Baumemissionsverordnung (BauM) vom 14.03.1989 (DRS. I S. 390), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1972)
- Baumemissionsverordnung (BauM) i.d.F. vom 14.03.1989 (DRS. I S. 390), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (DRS. I S. 1193)
- Landesgesetz zur Ausführung der BauO vom 18.02.1979 (DRS. S. 38), zuletzt geändert durch §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (DRS. 2001 S. 29/30)
- Landesgesetz zur Ausführung der BauO vom 14.12.1990 (DRS. S. 11), zuletzt geändert durch §§ 11 und 13 des Gesetzes vom 06.02.2001 (DRS. 2001 S. 29/30)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (DRS. S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (DRS. 2001 S. 30)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

_____ den
Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Unterteilung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Übertragung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____ den
Vermessungs- und Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am _____ wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Übertragung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erklärung gegeben wurde.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Stellung

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Die Genehmigungserteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Rheinverwallung vom _____, die Durchführung des Anzeigerverfahrens vom _____ bis _____, hat am _____ gem. § 10 (3) BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Stellungnahme während der Dienststunden _____ von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

_____ den
Ortsbürgermeister

_____ den
Ortsbürgermeister

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

RECHTSVERBINDLICH

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

_____ den
Stadt-/Gemeinderat

GENEHMIGT

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Rheinverwallung

Az: _____

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

_____ den
Im Auftrage:

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _____ nicht geltend gemacht.

_____ den
Im Auftrage: