

STADT BAD DÜRKHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"NORDERWEITERUNG GEWERBEGEBIET BRUCH"

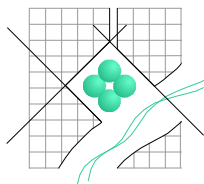
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

AUFGESTELLT IM AUFTRAG DER STADT BAD DÜRKHEIM:

INGENIEURBÜRO ENGEL

DIPL.-ING. CHRISTIAN ENGEL
RAUM- UND UMWELTPLANUNG

SCHULERGASSE 2 TEL.(06232) 629590
67346 SPEYER FAX(06232) 629592



EMAIL: ENGEL-SPEYER@T-ONLINE.DE



ENDFASSUNG
STAND: 11.04.2006

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (§ 11 BauNVO) (SO Handel 1 und SO Handel 2)

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet für Handelsbetriebe dient vorrangig der Unterbringung von Einrichtungen des Handels.

a) Zulässig sind

- großflächige Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
Sanitärerzeugnisse und Bädereinrichtungen, Bauelemente (Türen, Fenster, Gitter, Zäune etc.) und Baustoffe, Werkzeuge, Eisenwaren, Beschläge, Holz und Holzmaterialien, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Farben und Lacke, Fliesen, Markisen, Rolläden, Rollos, Pflanzen, Gartenbedarf und -zubehör, Bodenbeläge und Teppiche, Herde und Öfen, Küchen, Möbel, Elektrogroßgeräte, Campingartikel, großteilige Sportgeräte, Kraftfahrzeuge und Zubehör, Boote und Zubehör.
- maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer Grundstücksfläche von 10.000 m² (Größe der wirtschaftlichen Einheit); bei größeren Grundstücken erhöht sich die Zahl der zulässigen Wohnungen um eine Wohnung je 5.000 m² Grundstücksfläche.

b) Ausnahmsweise zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Dienstleistungsbetriebe
- Tankstellen
- Einrichtungen für Sport und Freizeit

1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Gewerbegebiete GE 1a, GE 1b und GE 2

a) Zulässig sind

- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO unter Berücksichtigung nachfolgend genannter Einschränkungen:
Lagerflächen sind auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Grundstücks bis zu einer Bautiefe von 20 m unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO).
- maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer Grundstücksfläche von 10.000 m² (Größe der wirtschaftlichen Einheit); bei größeren Grundstücken erhöht sich die Zahl der zulässigen Wohnungen um eine Wohnung je 5.000 m² Grundstücksfläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Im Gewerbegebiet GE 2 sind derartige Wohnungen jedoch nur auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Grundstücks bis zu einer Bautiefe von 20 m zulässig.

b) Ausnahmsweise zulässig sind

- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

c) Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2.2 Gewerbegebiet GE 3 und GE 4

a) Zulässig sind

- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO unter Berücksichtigung nachfolgend genannter Einschränkung:
Im Gewerbegebiet GE 3 sind Lagerflächen auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Grundstücks bis zu einer Bautiefe von 20 m unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO).

b) Ausnahmsweise zulässig sind

- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

c) Unzulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Attika-/ Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (H) als Mindest- oder Höchstwerte in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird die Höhe der baulichen Anlagen ausschließlich durch die Festsetzung der Gebäudehöhen (H) als Höchstwert bestimmt, in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 werden die Gebäudehöhen teilweise ergänzt durch die Festsetzung von Attika-/ Traufhöhen (TH) als Höchstwert.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Mitte des Baukörpers an der Straßengrenzungsline festgelegt; gemessen wird von der Oberkante Fahrbahneindeckung (Straßenkrone) der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Die 'Traufhöhe' (TH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Außenwand gemessene Maß von der jeweiligen Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Das festgesetzte Maß darf bei Flachdächern mit schräggestellten Sonnenkollektoren und sonstigen technischen Aufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese um mindestens 2 m von der Innenseite der Attika zurückweichen.

Die Gebäudehöhe (H) wird bestimmt als das gemessene Maß von der jeweiligen Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei geneigten Dächern gilt diese Höhe für den First bzw. für den höchsten Wandabschluss eines Pultdaches. Für Flachdächer gilt ausschließlich die Regelung zur Trauf- bzw. Attikahöhe (TH).

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt; diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Im gesamten Gewerbegebiet GE wird die zulässige Grundfläche mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt.

1.2.4 Zulässige Baumasse (§ 21 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird anstelle einer Geschoßflächenzahl eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,2 (GE 1a, GE 1b) bzw. 5,6 (GE 2, GE 3, GE 4) zur Bestimmung der maximal zulässigen Baumasse festgesetzt.

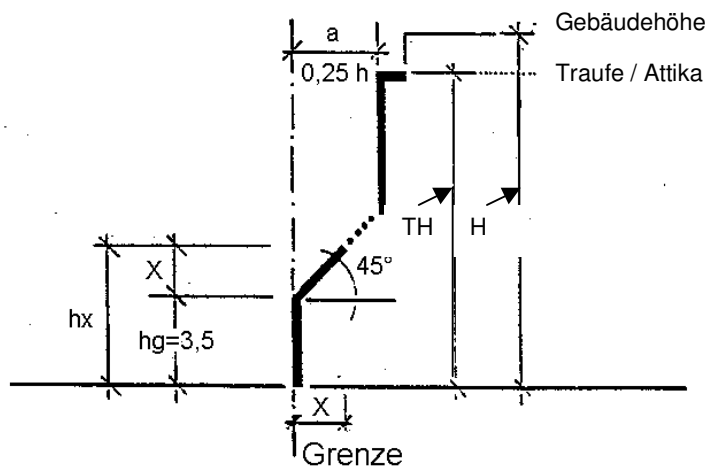
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet werden je nach Gebietsart unterschiedliche abweichende Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a1“ im Sondergebiet für Handelsbetriebe („SO Handel 1“ und „SO Handel 2“) dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand innerhalb des Baufensters ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a2“ im Gewerbegebiet dürfen Gebäude innerhalb des Baufensters ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Flächen können die Gebäude außer mit seitlichem Grenzabstand auch unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Bei der Grenzbebauung darf die Gebäudehöhe an der Grenze (hg) 3,5 m, gemessen über OK Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, betragen. Als Meßpunkt wird die Mitte des Baukörpers an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Bei zunehmendem Abstand (x) von der Grenze erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe (hx) um das Maß des Abstandes von der Grenze ($hg + x = hx$).

Systemskizze:



1.4 Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe „SO Handel 1“ dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 8.000 m², im Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe „SO Handel 2“ dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 6.000 m² nicht unterschreiten.

In den Gewerbegebieten GE 1a, GE 1b, GE 2 und GE 3 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2.200 m², im Gewerbegebiet GE 4 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 5.000 m² nicht unterschreiten.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte (offene) Stellplätze für PKW; diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aufweitung des Grabenprofils, Entwicklung von Röhricht und Anlage eines Unterhaltungsweges / **M 1**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a BauGB)

Das nördliche Grabenufer des Seegrabens ist, beginnend am südlichen Rand desselben, durch Geländeabtrag auf einer Breite von 10 m abzuflachen. Die Tiefe der randlichen Mulde darf die Mittelwasserlinie des Seegrabens nicht unterschreiten. Die abgesenkte Randzone ist als buchtig verlaufende Uferlinie mit mehr oder weniger breiten amphibischen Bereichen herzustellen. Die Böschungen sind durch die Initialpflanzung von Bäumen (5 Bäume pro 200 m²) gemäß Artenliste A zu begrünen. Ansonsten ist die Fläche künftig der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Im nördlichen Randbereich ist zwischen dem aufgeweiteten Uferstreifen und den privaten Baugrundstücken ein 3 m breiter Unterhaltungstreifen als Grasweg anzulegen.

- Ausbildung einer Flutmulde, Entwicklung von Röhricht und Anlage eines Unterhaltungsweges / **M 2**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a BauGB)

Senkrecht zum Verlauf des Seegrabens ist zwischen den Privatgrundstücken des Gewerbegebietes durch Geländeabtrag auf einer Breite von 5 m eine Flutmulde herzustellen. Dabei darf in der Tiefe der Mittelwasserstand des Seegrabens nicht unterschritten werden. Durch Ausgestaltung kleiner Schwellen ist das Längsprofil zu variieren, der Abfluss zu behindern und eine Kette flacher Tümpel herzustellen. Die Fläche ist durch die Initialpflanzung von Bäumen (5 Bäume pro 200 m²) gemäß Artenliste A zu begrünen. Ansonsten ist die Fläche künftig der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser (Dachwasser) in die Flutmulde ist wünschenswert.

Westlich angrenzend ist zwischen der Flutmulde und den privaten Baugrundstücken ein 3 m breiter Unterhaltungstreifen als Grasweg anzulegen.

- Naturnahe Gestaltung des Grabens E4 und Anlage eines Unterhaltungsweges / **M 3**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB)

Der das Plangebiet im Norden begrenzende Graben E4, für den in Teilbereichen eine Verlegung vorgesehen ist, ist durch Abschrägung des südlichen Ufers naturnah auszugestalten. Die südliche Uferböschung ist im oberen Bereich durch die Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern (1 Gehölze pro 1,5 m² Pflanzfläche) gemäß Artenliste B zu begrünen. Ansonsten ist die Fläche künftig der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- Pflanzung eines dichten Landschaftsgehölzes entlang des nördlichen Gebietsrandes / **M 4**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB)

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes ist ein mindestens 5-reihiges Landschaftsgehölz anzulegen. Die Fläche ist in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m² mit Sträuchern und Bäumen gemäß Liste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Der vorgelagerte Saum ist als kräuterbeherrschter Grünbestand zu entwickeln. Nach anfänglicher Einsaat mit einer kräuterreichen Regelsaatgutmischung ist der Saumstreifen einmal jährlich (im Spätsommer bzw. Herbst) zu mähen.

Die Verbindung der Pflanzmaßnahme mit der Rückhaltung von Oberflächenwasser durch Schaffung einer leicht eingetieften Geländemulde und Einleitung von unbelastetem Regenwasser ist wünschenswert.

- Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen / **M 5**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plan dargestellte Erschließungsstraße – mit Ausnahme des Wendehammers im Gewerbegebiet Ge 1 - ist beiderseits mit großkronigen Laubbäumen gemäß Artenliste C in einer Mindestpflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm zu bepflanzen. Der Pflanzabstand darf in den Reihen maximal 20 m betragen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 2,0 m haben.

- Bau von breit dimensionierten Rohrdurchlässen / **M 6**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Straßen- und Wegedurchlässe von Gräben sind in ausreichender Breite zu dimensionieren und so einzubauen, dass sich an der Sohle Sedimente ansammeln können. Fußwege sind möglichst als Stege zu führen.

- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Stellplätzen / **M 7**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außerhalb der Schutzzone 3b des Wasserschutzgebietes gilt:

Die Oberflächen der Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. In Frage kommen großfugige Pflasterbeläge (Lücken mind. 1 cm breit), Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässige poröse Steine ("Öko-Pflaster") u.ä.

Gleiches gilt, sofern keine zwingenden betrieblichen Erfordernisse entgegenstehen, für die Befestigung von Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen.

- Pflanzung von Laubbäumen auf privater Grünfläche / **M 8**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste D (Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

- Pflanzung von Laubbäumen auf Stellplätzen / **M 9**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro angefangener fünf Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzanlage ein Laubbaum gemäß Artenliste D (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Baumscheiben müssen eine Flächengröße von mind. 5 m² aufweisen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich unterteilen in erschließungsbedingte Eingriffe (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) und Eingriffe auf den künftigen Baugrundstücken des Gewerbe- und Sondergebietes. Entsprechend dem jeweiligen Eingriff werden teilweise Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst festgesetzt, größtenteils werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes gemäß dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan folgendermaßen zugeordnet:

Öffentliche Verkehrsflächen:

Dem durch die öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft

- anzurechnende Flächenversiegelung von 1,30 ha;
- Verlust von 0,61 ha Schutz- bzw. Verdachtsflächen nach § 24 LPflG;
- Verlust von 0,4 ha Biotopflächen mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit;
- Verlust von 0,03 ha Biotopflächen mittlerer Wertigkeit;

werden die Kompensationsmaßnahmen M2 (Ausbildung einer Flutmulde, die Entwicklung von Röhricht und die Anlage eines Unterhaltungsweges senkrecht zum Verlauf des Seegrabens) mit den entsprechenden Flächen im Bebauungsplangebiet und eine Fläche von 1,315 ha für externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet.

Öffentliche Grünflächen:

Dem durch die öffentlichen Grünflächen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft

- Verlust von 0,3 ha Schutz- bzw. Verdachtsflächen nach § 24 LPflG;
- Verlust von 0,3 ha Biotopflächen mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit;

wird eine Fläche von 0,75 ha für externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet. Anrechnungsfähig ist die Entsiegelung von Flächen im Bebauungsplangebiet in einer Größenordnung von 0,05 ha.

Gewerbliche Bauflächen:

Dem durch die gewerblichen Bauflächen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft

- anzurechnende Flächenversiegelung von 7,91 ha;
- Verlust von 2,6 ha Schutz- bzw. Verdachtsflächen nach § 24 LPflG;
- Verlust von 5,15 ha Biotopflächen mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit;
- Verlust von 0,51 ha Biotopflächen mittlerer Wertigkeit;

werden die Kompensationsmaßnahmen M1 (Aufweitung des Grabenprofils, die Entwicklung von Röhricht und die Anlage eines Unterhaltungsweges am nördlichen Grabenufer des Seegrabens / 0,68 ha), M3 (naturnahe Gestaltung des Grabens E4 und dessen teilweise Verlegung / 0,37 ha) und M4 (Pflanzung eines dichten Landschaftsgehölzes entlang des nördlichen Gebietsrandes / 0,29 ha) mit den entsprechenden Flächen im Bebauungsplangebiet und eine Fläche von 9,05 ha für externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet.

Sondergebietsflächen:

Dem durch die Sondergebietsflächen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft

- anzurechnende Flächenversiegelung von 0,93 ha;
- Verlust von 0,6 ha Schutz- bzw. Verdachtsflächen nach § 24 LPflG;
- Verlust von 0,68 ha Biotopflächen mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit;

wird eine Fläche von 1,58 ha für externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet.

Gemäß dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan besteht insgesamt ein Flächenbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen von rund 12,695 ha. Hierfür stehen Flurstücke im Bruch in einer Größenordnung von 13,31 ha zur Verfügung (s. Anhang Flächenkataster).

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz und zur Minderung von Immissionen durch den Betriebslärm aus dem südlich angrenzenden Industriegebiet und durch den Verkehrslärm von der künftigen B 271 werden folgende bauliche Vorkehrungen festgesetzt:

Im Gewerbegebiet GE 1b und GE 2 sind Öffnungen von Schlafräumen grundsätzlich nur auf den zum Industriegebiet des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Bruch“ abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Alternativ können feststehende Verglasungen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungen zugelassen werden.

Aus Immissionsschutzgründen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet GE 3 und GE 4 ausgeschlossen (vgl. Festsetzungen 1.1.2.2).

Zum Schutz und zur Minderung von Immissionen durch den Verkehrslärm von der künftigen B 271 werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ gekennzeichneten Bereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

In den als Zone A gekennzeichneten Bereichen ist die Wohnnutzung ausgeschlossen; in den als Zonen B III und B IV gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden:

Zonen	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
B III	III	35 dB	30 dB
B IV	IV	40 dB	35 dB

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Diese sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

Sofern im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Gebäudefassaden zu den maßgeblichen Schallquellen des Verkehrs geringere Anforderungen an den Schallschutz gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

2.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur in den Sonderbauflächen und Gewerbeflächen zulässig; in den Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Es sind ausschließlich Werbeanlagen zulässig, die auf die Einrichtung selbst hinweisen.

2.1.1 Werbeanlagen an Gebäuden in den Sondergebieten

Werbeanlagen an Gebäuden in Richtung Außenbereich sind mit Ausnahme der Bauflächen mit der Höhenfestsetzung H=14,0 m unzulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Oberkante der Fassadenflächen zulässig, sie dürfen eine Einzelgröße von 15 m² nicht überschreiten und höchstens die Hälfte der betroffenen Fassadenbreite lang sein.

An jeder Gebäudefassade sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Befinden sich in einem Gebäude zwei oder mehr Geschäfte, ist nur eine Werbeanlage je Geschäft zulässig.

2.1.2 Freistehende Werbeanlagen in den Sondergebieten

Zusätzlich zu den Werbeanlagen an Gebäuden ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m und bis zu einer maximalen Einzelgröße von 5 m² Werbefläche je Seite der Werbeanlage zulässig. Sie muss den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Fahnen werden auf die Anzahl und Fläche der freistehenden Werbeanlagen nicht angerechnet.

2.1.3 Lichtwerbeanlagen in den Sondergebieten

Lichtwerbeanlagen sind nur zulässig als konstant leuchtende Werbeanlagen; Lauf- und Wechsellicht-Werbeanlagen sind unzulässig.

2.1.4 Werbeanlagen an Gebäuden in den Gewerbegebieten

Werbeanlagen an Gebäuden in Richtung Außenbereich sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur zulässig unterhalb der Oberkante der Fassadenflächen, sie dürfen eine Einzelgröße von 5 m² nicht überschreiten und höchstens die Hälfte der betroffenen Fassadenbreite lang sein.

An jeder Gebäudefassade ist höchstens eine Werbeanlage pro Betrieb auf den, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten zulässig.

2.1.5 Freistehende Werbeanlagen in den Gewerbegebieten

Zusätzlich zu den Werbeanlagen an Gebäuden ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m und bis zu einer maximalen Einzelgröße von 5m² Werbefläche je Seite der Werbeanlage zulässig. Sie muss den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Fahnen werden auf die Anzahl und Fläche der freistehenden Werbeanlagen nicht angerechnet.

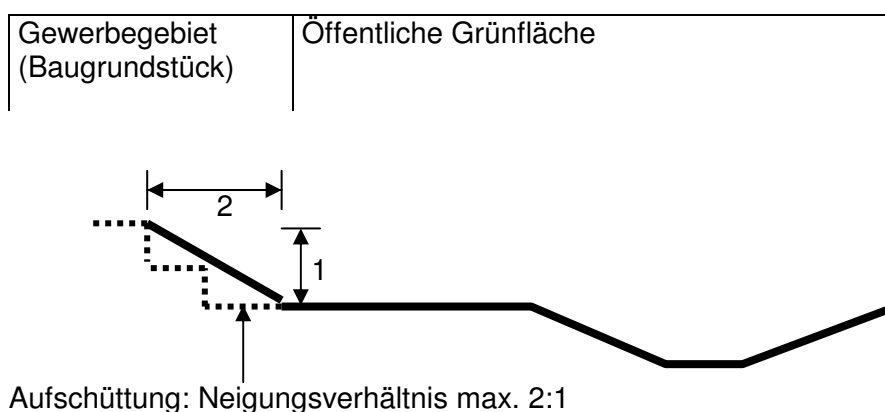
2.1.6 Lichtwerbeanlagen in den Gewerbegebieten

Lichtwerbeanlagen sind nur zulässig als konstant leuchtende Werbeanlagen; Lauf- und Wechsellicht-Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße darf höchstens zu zwei Dritteln für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden. Mindestens ein Drittel der Fläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Flächen, die nicht als Arbeits-, Park- und Lagerflächen genutzt werden, sind ebenfalls landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Aufschüttungen auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Grünflächen (Begleitgrün) angrenzen, dürfen von Unterkante bis Oberkante Aufschüttung ein Neigungsverhältnis von 2:1 nicht unterschreiten. Die Aufschüttung kann innerhalb dieses Rahmens auch terrassiert werden.



B. HINWEISE UND AUFLAGEN - Nicht Bestandteil der Satzung -

Für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie der Entwässerungsgräben entfernt sind, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (s. § 76 LWG); Anlagen in diesem Sinne sind auch Einfriedungen und Veränderungen der Bodenoberfläche.

Desweiteren sind bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen einschließlich Bepflanzungsmaßnahmen Hinweise und Auflagen von nachfolgend benannten Trägern öffentlicher Belange zu beachten:

• **PFALZWERKE AG LUDWIGSHAFEN**

Bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke AG bedürfen diese der Zustimmung der Betriebsverwaltung Maxdorf; hierzu sind ihr alle betroffenen Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen. Die Erreichbarkeit der Masten der Freileitung und der Trafo-Stationen sind ihr durch das Freihalten von Zufahrten zu ermöglichen. Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Innerhalb des Schutzbereiches der 20-kV-Kabelleitung müssen die Gehölzstandorte einen Abstand von 2,0 m zum Kabel einhalten oder besondere Schutzvorkehrungen gegen das Kabel aufweisen.

• **GEWÄSSERZWECKVERBAND ISENACH-ECKBACH**

Vor Durchführung von Pflanzarbeiten längs den Gräben sind diese mit dem Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach abzustimmen.

• **BODENFUNDE**

Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes sind zu beachten. Demnach ist jeder bei den Bauarbeiten zutage kommende archäologische Fund unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer zu melden. Die Fundstelle ist, soweit möglich unverändert zu belassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Anhang: Gehölzartenlisten

st = strauchartig
k-m = klein- bis mittelkronig
gr = großkronig

Liste A: Gehölze zur Bepflanzung der Geländemulde und der Uferböschung des Seebachs
(M1, M2)

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle	gr
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	gr
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (in höherer Uferzone)	gr
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	k-m
<i>Salix fragilis</i>	Bruch- / Knack-Weide	k-m
<i>Salix x rubens</i>	Fahl-Weide	k-m
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	k-m
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	k-m
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	st
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	st

Liste B: Gehölze zur Pflanzung eines Landschaftsgehölzes (M3)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	gr
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	gr
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	gr
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	gr
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	gr
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	gr
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	k-m
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	k-m
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	k-m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	k-m
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	st
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	st
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch	st
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	st
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	st
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	st
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	st
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	st
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer-Holunder	st
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	st

Liste C: Bäume zur Pflanzung entlang von Verkehrswegen (M5)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	gr
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	gr
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	gr
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	gr
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	gr

Liste D: Bäume zur Bepflanzung der privaten Grünfläche (M8) und von Stellplätzen (M9)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	gr
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	gr
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	gr
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	gr
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	gr
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	gr
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	k-m
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	k-m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	k-m

alternativ können Hochstamm-Obstbäume (möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten) gepflanzt werden, z. B.

Apfelsorten:	Champagner Renette Danziger Kantapfel Lederapfel Rheinischer Bohnapfel Schöner aus Nordhausen
Birnensorten:	Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Frankelbacher Mostbirne
Zwetschensorten:	Hauszwetsche
Kirschsorten:	Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche

Liste E: Fassadenbegrünung

Pflanzen, die eine Rankhilfe benötigen

<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera spec.</i>	Jelängerjelierer
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Pflanzen, die keine Rankhilfe benötigen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> ,Veitchii'	Wilder Wein

Anhang: Flächenkataster der Ausgleichsflächen

(zu Punkt 1.6, Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen)

Maßnahmen:

W Flächen mit Aufwuchs: 1 x jährlich mähen, Beweidung
 Flächen ohne Aufwuchs: Wieseneinsaat

HE Heublumenansaat

E Entbuschungsmaßnahmen, partiell

T Anlage eines Tümpels

A Abflachen der Grabenböschung

Eignung: Alle aufgeführten Flächen besitzen ein hohes ökologisches Aufwertungspotential

Priorität: Zeigt die Reihenfolge der Verwendung auf

Bestand: Wiesenflächen

Lfd. Nr.	Parzellen-Nr.	Lage	Größe (m ²)	Bestand / Biotoptyp	Maßnahme	Priorität
2	2920	14. Gewanne	1.039	O 52 g1 n1	W; A	2
3	2920 / 2	14. Gewanne	920	O 52 n1 g1	W; A	2
14	3079	3. Gewanne	3.070	O 52 n1	W; A	2
31	3128 / 3	13. Gewanne	1.480	O 53 n3	W; HE; A; T	3
42	3139	13. Gewanne	2.430	O 53 n3	W; A	3
50	3302 / 4	10. Gewanne	2.890	O 52 n1 g1	W	2
51	3303	Erlenfahrt	1.120	O 52 n1 g2	W	2
52	3315 / 3	10. Gewanne	1.060	O 52 n1 g1	W	2
53	3344	Sauerwiesen	2.771	O 52 g2	W; E-(Teilfl.)	3
Gesamtfläche Wiese:			16.780			

Bestand: Weinberge

Lfd. Nr.	Parzellen-Nr.	Lage	Größe (m ²)	Bestand / Biotoptyp	Maßnahme	Priorität
61	4353	Im Krebsgarten	2.600	L 2 n1	W	4
62	4353 / 1	Im Krebsgarten	2.600	L 2 n1	W	4
63	4356	Im Krebsgarten	2.560	L 2 n1	W	4
64	4360 / 3	Im Krebsgarten	1.500	L 2 n1	W	4
65	4360 / 10	Im Krebsgarten	1.490	L 2 n1	W	4
54	3345 / 2	In den Lehmenäcke	1.880	L 2 n3	W	1
56	3345 / 10	In den Lehmenäcke	1.520	L 2 n3	W	1
57	3345 / 11	In den Lehmenäcke	790	L 15 n1	W	1
Gesamtfläche Weinberge			14.940			

Bestand: Acker

Lfd. Nr.	Parzellen-Nr.	Lage	Größe (m²)	Bestand / Biotoptyp	Maßnahme	Priorität
4	3124/6	13. Gewanne	2.290	L11 n1	W	1
22	3114	13. Gewanne	1.820	L 1 n1	A	1
10	3062	6. Gewanne	1.910	L 1 n3 v1	W; A	1
15	3094 / 13	12. Gewanne	3.120	L 1 n1	W; A	1
15a	3094 / 14	12. Gewanne	3.040	L 1 n1	W; A	1
16	3097	12. Gewanne	2.890	L 1 n1	A	1
17	3111 / 3	13. Gewanne	2.440	L 1 n1	A	1
18	3111 / 6	13. Gewanne	2.380	L 1 n1	W; A	1
19	3111 / 9	13. Gewanne	1.190	L 1 n1	W; A	1
20	3111 / 11	13. Gewanne	1.980	L 1 n1	W; A, T	1
21	3111 / 12	13. Gewanne	1.190	L 1 n3	W; A	1
26	3125 / 6	24. Gewanne	2.970	L 1 n1	A	1
27	3126 / 5	12. Gewanne	1.901	L 1 n3	A	1
28	3127 / 2	13. Gewanne	2.190	L 1 n3	W; HE; A	1
29	3128	13. Gewanne	3.380	L 1 n3	W; HE; A	1
30	3128 / 2	13. Gewanne	1.910	L 1 n3	W; HE; A; T	1
32	3129	13. Gewanne	1.720	L 1 n3	W; HE; A; T	1
33	3129 / 4	13. Gewanne	1.720	L 1 n3	W; HE; A; T	1
34	3130	13. Gewanne	4.450	L1 n1	W; HE; A; T	1
35	3131	13. Gewanne	4.450	L 1 n1	W; HE; A; T	1
37	3136 / 2	13. Gewanne	1.610	L 1 n1	W; HE; A	1
38	3136 / 3	13. Gewanne	1.610	L 1 n1	W; HE; A	1
39	3136 / 4	13. Gewanne	1.600	L 1 n1	W; HE; A	1
40	3136 / 6	13. Gewanne	1.600	L 1 n1	W; HE; A	1
45	3230	Im 3. Horst	1.200	L 1 n3	W; HE	1
46	3230 / 2	Im 3. Horst	1.190	L 1 n3	W; HE	1
47	3231	Im 3. Horst	1.210	L 1 n3	W; HE	1
48	3231 / 2	Im 3. Horst	1.210	L 1 n3	W; HE	1
55	3120	13. Gewanne	2.990	L 1 n1	W	1
59	3120/2	13. Gewanne	2.990	L 1 n1	W	1
Gesamtfläche Acker:			66.151			

Bestand: Obstanlagen

Lfd. Nr.	Parzellen-Nr.	Lage	Größe (m²)	Bestand / Biotoptyp	Maßnahme	Priorität
5	3006	I Gewanne	1.110	L 32 n1 c2	W; A	1
6	3006 / 2	I Gewanne	1.110	L 32 n1 c2	W; A	1
7	3007	I Gewanne	1.210	L 32 n1 c2	W; A	1
58	3441	Osterlänge	626	L 32 n1 c1	W	1
1	2799 / 3	20. Gewanne	1.940	L 32 (L2) n1 c	W; A	1
36	3133 / 8	13. Gewanne	1.254	L 32 n1 c2	A	1
43	3229 / 2	Im 3. Horst	1.180	L 32 n1 c2	W	1
44	3229 / 4	Im 3. Horst	1.180	L 32 n1 c2	W	1
41	3137 / 2	13. Gewanne	1.550	L 32 n3 c2	S	1
60	4316 / 1	Krebsgarten	12.570	L 32 n3 c3 (c1	W; A	4
8	3057 / 13	7. Gewanne	1.426	L 32 n1 c2	W; A	1
9	3057 / 25	7. Gewanne	717	L 32 n1 c2	W; A	1
11	3065	6. Gewanne	1.040	L 32 n1 c2	W; A	1
12	3065 / 2	6. Gewanne	1.050	L 32 n1 c2	W; A	1
13	3065 / 3	6. Gewanne	1.050	L 32 n1 c2	W; A	1
23	3124 / 9	13. Gewanne	2.510	L 32 n1 c2	W; A	1
24	3124 / 10	13. Gewanne	1.260	L 32 n1 c2	W; A	1
49	3256 / 2	Im 3 Horst	2.520	L 32 n1 c1	W	1
25	3124 / 11	13. Gewanne	1.250	L 32 n1 c2	W; A	1
66	3215/6	24. Gewanne	2.250	L 32 c2 n1	W	1
Gesamtfläche Obstanlagen:			38.803			
Ausgleichsflächen Gesamt Gesamt:			136.674			