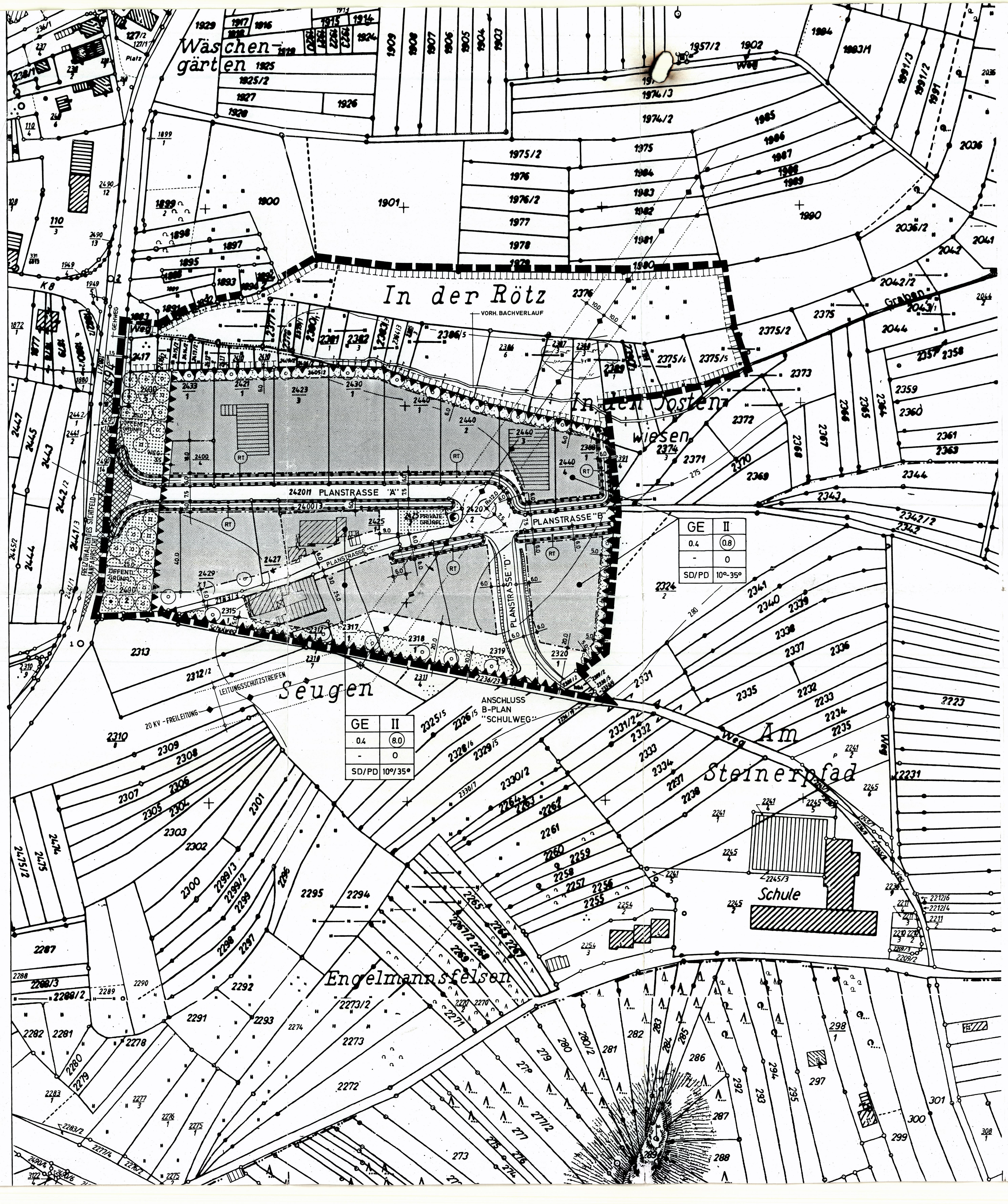

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCH.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
–	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
- GEPLANTE BZW. BESTEHENDE GRUNSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 280 — HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE Ü. NN
- SD/PD — SATTELDACH/PULTDACH
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR SCHALLSCHUTZ - AUFLAGEN

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE

0 — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE / BAUGRENZE — ÜBERBAUBARE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- SICHTFELD

VERSORGUNG

- 20 KV - FREILEITUNG
- STROMMAST

GRÜNFLÄCHEN

- BAUM ZU PFLANZEN
- ORTSRANDBEPFLANZUNG
- PRIVATE BZW. ÖFFENTLICHE GRUNFLÄCHE
- VORHANDENER BAUM
- RT — RETENSIONSFLÄCHE
- SEGGEN
- TRAFOSTATION
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

" IM BANGERT ", 1. Änderung

DER ORTSGEMEINDE GOSSERSWEILER-STEIN, ORTSTEIL GOSSERSWEILER

I. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141), 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.3108)

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 1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. August 1998 (BGBl.S.823)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
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. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)

7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S.171)

8. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl.S.36), in der ab 01. Mai 19987 geltenden Fassung (GVBl.S.70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl.S.280)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

Das Plangebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden zugelassen, jedoch nur außerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitung.

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der zulässigen überbaubaren Flächen und der Landesbauordnung (LBauO).

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BAUNVO)

Im Plangebiet ist eine Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BauGB)

Für die Größe der Baugrundstücke wird als Mindestmaß 1500,00 M2 und als Höchstmaß 6000,00 M2 festgesetzt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze werden die max. zulässigen Traufhöhen wie folgt festgesetzt :

Max. zulässige Traufhöhe = 7,00 m
Gemessen von OK-Straße bis Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut, in Gebäudemitte.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, sowie die hierfür erforderlichen Zufahrten, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranreichen.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgendermaßen zu behandeln :

- extensive Pflege der Wiesenfläche, d.h. Mahd einmal pro Jahr, nicht vor dem 15. Juni
- kein Düngereinsatz, keine Pflanzenschutzmittel
- kein Grünlandumbruch und keine Reliefveränderung
- Erhaltung und Pflege des Grabens, alle 5 Jahre ein abschnittsweiser Rückschnitt (auf Stock setzen) der Weiden
- eine Pflege des zu verpflanzenden Seggenbestandes ist nicht notwendig.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandbepflanzung) sind in 5,00 m bzw. 10,00 m Breite mit standortgerechten Sträuchern im 1-m-Raster zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einer Qualität und Größe von mind. 2xv, 60-100 zu pflanzen.
Zusätzlich sind im Pflanzriegel im Abstand von 10,00 m ein Obst - oder ein Walnußbaum als Hochstamm vorzusehen. Die Obstbäume sollten sich möglichst aus pflegeleichten, alten und regionaltypischen Sorten zusammensetzen.
Im Schutzbereich von Stromfreileitungen ist das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.
Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 25,00 M2 Größe sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein) zu begrünen.

9. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN § 9 (1) 25 b BauGB)

Größere Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten, während der Bauzeit gem. DIN 18 920 zu schützen, innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer fachgerecht zu pflegen und falls abgängig oder nicht mehr standsicher gleichwertig zu ersetzen.

Das Feldgehölz nördlich der Planstr. A ist ebenfalls zu erhalten und während der Bauzeit zu sichern.

Der Graben, der das Gebiet durchfließt ist zu erhalten. Eine Verrohrung oder Abdeckung ist nicht zulässig.

Der Seggenbestand auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2323 ist auf die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zu verpflanzen.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen. Zusätzlich sind Obstbäume, wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sind Hochstämme, sowie traditionelle Sorten zu verwenden.
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind straßenbegleitend hochstämmige Bäume aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen.
Die Qualität und Größe der Bäume muß mind. H,3xv, 14-16 betragen.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im Geltungsbereich östlich der L 494 ist eine 25,00 m breite, mit dem vorhandenen Feldgehölz in Verbindung stehende öffentliche Grünfläche zu entwickeln und mit Gehölzen der natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Verbleibende Wiesenreste sind extensiv zu pflegen, d.h. 1-2 mal pro Jahr zu mähen (nach dem 15. Juni). Der Einsatz von Düngern und chemischen Mitteln ist nicht zulässig. Wege auf dieser Grünfläche sind als Trampelpfade, z.B. mit Rindenmulch, anzulegen. Die öffentliche Grünfläche ist spätestens 5 Jahre nach Bestandskraft des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

12. VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 (1) 12 BauGB)

Zur Sicherstellung der Versorgung des neuen Gewerbegebietes mit Strom wird die Errichtung einer Trafostation notwendig. Gemäß Planeintrag wird hierfür im Bereich der Planstr. " A " eine Fläche von 6,00 m x 8,00 m festgesetzt.

13. SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) 24 und (6) BauGB)

Im Plangebiet nicht zulässig sind wesentlich störende Betriebe, die in der Nachtzeit zwischen 22,00 und 6,00 Uhr arbeiten, oder die in der Nachtzeit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen haben. Damit sind ale Betriebe gemeint, die nach dem sog. Abstandserlaß in die Abtandsklassen I bis VI gehören und nachfolgend beispielhaft genannt sind.

- Stahlbau- und große Schlossereibetriebe, die auch im Freien fertigen
- Pressereien, Stanzereien
- Tankstellen mit Nachtbetrieb und automatischen Autowaschstraßen
- Elektroumspannanlagen mit einer Querspannung von 220 kV oder mehr
- Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement oder Bitumen
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen
- Anlagen zum Schlachten 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder 8.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
- Anlagen zum Trocknen von Grünfutter
- Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen
- Anlagen zum Schlagen von festen Abfallstoffen
- Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde
- Gattersägen
- Abwasserbehandlungsanlagen
- Schrottplätze
- Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
- Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 M3 oder mehr beträgt
- Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen Anlagen in Gaststätten Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
- Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
- Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren

Im Plangebiet ausnahmesweise zulässig sind

- Betriebe, auch die der Abstandsklassen I bis VI, die im Einzelfall die Verträglichkeit durch Immissionsgutachten nachweisen.
- Busunternehmen mit max. 10 Bussen. Dabei müssen Hauptzufahrtstore von Busunterstellhallen nach Osten zeigen. Busse, die im Freien abgestellt sind und vor 6,00 Uhr wegfahren, müssen zum Warmlaufen mit dem Heck nach Osten stehen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) LbauO

- FASSADENGESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung bei Neu- und Umbau von baulichen Anlagen ist hinsichtlich der Materialauswahl für Wände, Dacheindeckung, Türen, Fenster, Gesimse, etc. auf eine harmonische Einfügung in das Landschaftsbild zu achten.
Wandverkleidungen aus glasiertem Material oder Kunststoff, sowie Glasbausteine und grelle Farben, sind nicht zulässig.

- DACHGESTALTUNG
Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 35 Grad.
Nebendächer müssen in ihrer Neigung und Traufhöhe auf die Hauptdachform Bezug nehmen.
Garagen sind in ihrer Dachform an die der Haupthäuser anzupassen.
Als Material für die Dacheindeckung wird ein roter bis rotbrauner Dachziegel bzw. werden auch andere Materialien zugelassen, sofern ein ziegelähnliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Dachaufbauten sind bei eingeschoßigen Gebäuden mit einer max. Traufhöhe von 4,00 m bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig.
Der Abstand zwischen Giebel und Dachaufbauten muß mindestens 3,00 m betragen.

Kniestöcke sind nur innerhalb der festgesetzten Traufhöhen zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- VORGÄRTEN
Vorgartenflächen die nicht von notwendigen Ein- und Ausfahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht für Kraftfahrzeugstellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, genutzt werden. Die Gesamtbreite aller Ein- und Ausfahrten je Grundstück darf 8,00 m nicht überschreiten.

- EINFRIEDUNGEN
Als Abgrenzung zur Straße sind Hecken bis max. 80 cm Höhe, Sträucher oder Bäume zulässig. Türen, Tore oder Zäune sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Eine höhere Einfriedung, mit z.B. Maschendraht, ist erst ab der straßenseitigen Baugrenze und an den rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die maximale Höhe wird mit 2,00 m festgesetzt. An den Grundstücksseiten, die durch die Ortsrandbepflanzung begrenzt werden, ist eine zusätzliche Einfriedung nur durch einen Zaun in durchbrochender Form (z.B. Maschendraht) zulässig.

- MÜLLBEHÄLTER
Müllbehälter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren, bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.

- EINZELBAUMPFLANZUNG
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Einzelbäume aus einheimischen Gehölzarten anzupflanzen. Geringfügige Änderungen sind möglich, sofern Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

IV. HINWEISE

1. ANZEIGEPFLICHT (§ 17 DSchPflG - DENKMAÖSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZ)

Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§ 18 DSchPflG) nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen.
Der Beginn der Erdarbeiten bei Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig anzuzeigen.

2. BEGRÜNUNGSPLAN

Dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Begrünungsplan mit den nachgewiesenen grünplanerischen Festsetzungen beizufügen. Alle grünordnerischen Maßnahmen sind zeitgleich mit der Bebauung durchzuführen. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind die Pflanzungen zumindest innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.
Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die in der Planzeichnung bzw. im textlichen Teil festgesetzt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

3. LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG

Zum Bebauungsplan liegt ein landschaftsplanerischer Beitrag vom Juni 1994 (Grünordnungsplanung) gemäß § 17 LPflG vor, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

4. SEGGENBESTAND

Die Verpflanzung des Seggenbestandes hat nach der Umlegung zu erfolgen und ist von dem Eigentümer des Grundstückes das den Seggenbestand derzeit aufweißt, zu übernehmen.
Die Verpflanzung des Seggenbestandes ist der Unteren Landespflegebehörde anzuzeigen.

5. NACHWEIS DER HÖHENLAGE IM BAUGESUCH

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

6. VORHANDENE 20 KV-FREILEITUNG

Alle Bauanträge für Baulichkeiten unter der 20 KV-Freileitung müssen der Pfalzwerke AG, Betriebsableitung Landau, zur Stellungnahme und Zustimmung vorgelegt werden.

7. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (z.B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege) sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt werden. Sofern keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke) ausgeführt werden.

8. OBERFLÄCHENWASSER

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zu versickern.
Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden.
Entsprechend sind die Straßenabwässer in Mulden zu versickern, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Straßenabwässer sind über Gräben zum geplanten Rückhaltebecken und von dort, gedrosselt zum Vorfluter zu leiten.

9. MUTTERBODEN

Der belebte Oberboden ist im Bereich der Bebauung und Versiegelung in der vorhandenen Stärke abzutragen und an einer geeigneten Stelle zur Wiederverwendung ordnungsgemäß zu lagern.

10. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, bei Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

11. HAUSNUMMERIERUNG

Hausnummerierungen sind bei allen Gebäuden an gutsichtbarer Stelle anzubringen.

12. SCHALLTECHNISCHES IMMISSIONSGUTACHTEN

Zum Bebauungsplan liegt ein Schalltechnisches Immissionsgutachten vor, das Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

13. SCHALLSCHUTZ

Die Verträglichkeit im Einzelfall ist durch ein Schalltechnisches Immissionsgutachten nachzuweisen, bei

- Betrieben die bei Abständen von weniger als 100 m von der Wohnbebauung errichtet werden sollen.
- Betrieben die in der Nachtzeit zwischen 22,00 und 6,00 Uhr arbeiten, oder die in der Nachtzeit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen haben.

V. BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. BESTEHENDE RECHTSGRUNDLAGEN

Aufstellungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 15.07.98

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Annweiler besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. In diesem ist die geplante Gewerbefläche noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Bebauungsplan " Im Bangert " soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Fortschreibung des Flächenutzungsplanes aufgestellt werden. .

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich um die dörfliche Infrastruktur mit Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben zu sichern, Erweiterungen und Neuansiedlungen zu ermöglichen, sowie die bereits bestehende Bebauung und ihre Entwicklungsmöglichkeiten aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen zu ordnen und die Erschließung zu sichern.
Der Bebauungsplan weist das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) aus.

4. BODENORDNUNG

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugelände ist im Privatbesitz.
Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung gemäß dem 4. Teil des Baugesetzbuches erforderlich.

5. LAGE UND ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird erschlossen über die L 494 und liegt unmittelbar östlich des Ortseingangsbereiches von Gossersweiler.
Die Verkehrsflächen der Planstraßen sollen als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebildet werden.

6. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG
Das Gewerbegebiet kann an die vorhandene Wasserversorgungsanlagen von Gossersweiler angeschlossen werden. Bei Veränderung dieser Anlagen sind die Bestimmungen des § 49 LWG zu beachten.

ABWASSERBESEITIGUNG
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene, örtliche Flächenkanalisation, zur Gruppenkläranlage Billigheim-Ingenheim.

ELEKTRIZITÄT
Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt je nach Bedarf mit Erdkabel oder Freileitung.
Bei der Erschließung des Baugebietes, sowie der Festlegung der Gehölzstandorte im öffentlichen Straßenbereich, sollen die entsprechenden Abteilungen der Pfalzwerke beteiligt werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,00 m zu den Erdkabeln sollen entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

FERNMELDEANLAGEN
Die Deutsche Telekom, Fernmeldebaubezirk Neustadt/Weinstraße, ist rechtzeitig - sechs Monate vor Baubeginn der Straßen - zu unterrichten, damit die Kabel verlegt werden können.

7. ALTLASTEN

Hinweise oder Anhaltspunkte auf eventl. vorhandene Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

8. SCHALLSCHUTZ

Um aus der räumlichen Nähe des Plangebietes zur bestehenden Wohnbebauung, insbesondere aber auch in Bezug zum Fremdenverkehr, Gossersweiler-Stein ist Fremdenverkehrsgemeinde, keine Konfliktsituation entstehen zu lassen, sind für das im Plan dargestellte Gebiet die im Textteil getroffenen einschränkenden Festsetzungen erforderlich.

9. PLANUNGSDATEN

Größe des Planungsgebietes rd. 4,86 ha, einschl. 1,56 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10 . KOSTEN DER MASSNAHME

1. Kanalisation	DM	250.000,–
2. Wasserversorgung	DM	170.000,–
3. Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	DM	50.000,–
4. Straßenbau	DM	400.000,–
5. Öffentl. Grünordnung	DM	40.000,–
6. Umlegungs- und Vermessungskosten	DM	40.000,–
7. Planungskosten	DM	45.000,–
8. Sonstiges	DM	5.000,–
Gesamtaufwand für die Erschließung	DM	1.000.000,–

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02. September 1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Im einzelnen wurde folgendes geändert :

- Im Bereich der Flurstücksnummer 2418 wurde aus einem Baugrundstück zwei Baugrundstücke geschaffen, von denen das westlich gelegene zur Erschließung eine Zufahrt über die Flurstücksnummern 2439 und 2438 bekommt.
Die im Bereich der Flurstücksnummern 2434 und 2439 dargestellte Feldgehölzfläche, ist nach Erschließungsarbeiten nicht mehr vorhanden, so daß diese Fläche nun als Baugrundstück ausgewiesen wurde.
Außerdem wurde im Bereich der Flurstücke Nr. 2418, 2410 und 2471 die bebaubare Fläche um 3,00 m nach Westen erweitert.
- Um bei den gewerblichen Gebäuden die Errichtung von Systemhallen zu ermöglichen, wurde die zulässige Dachneigung auf 10 Grad heruntergesetzt,- bei bleibender Obergrenze von 35 Grad. Gleichzeitig wurde die farbliche Festsetzung der Dacheindeckungen von "rotbraun" auf "rot bis rotbraun " erweitert.
- Die Festsetzung zur Höhenlage, hinsichtlich Aufschüttungen und Abgrabungen entfällt, weil sich gezeigt hat, daß diese Festsetzung nicht praktikabel ist.

Desweiteren hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung vom 13.12.2000 folgende zusätzlichen Änderungen beschlossen.

- Übertragung der gesamten Plangebietes in die aktuelle Flurkarte.
- Einarbeitung des Entwässerungskonzeptes (Versickerungsmulden für die Straßenabwässer), entsprechend vorliegendem Entwässerungskonzept.
- Korrektur des Baufensters bei Flurstück 2440/3
- Einarbeitung der Straßenanbindung (Planstraße „D") an den anschließenden B-Plan „ Schulweg".

VERFAHRENSDATEN

1. Der Ortsgemeinderat Gossersweiler-Stein hat nach § 2 Abs.1 BauGB am 15.7.98 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 27.10.98 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Ortsgemeinderat Gossersweiler-Stein hat nach § 3 Abs.1 BauGB am 02.09.98 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 27.10.98 öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan wurde vom 06.11.98 bis 15.11.98 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 17.08.01 bis einschließlich 17.09.01 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Gossersweiler-Stein vom 13.12.00 nach § 3 Abs.2 und Abs. 3 letztmals öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit dieser öffentlichen Auslegung sind am 30.07.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Während dieser Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates Gossersweiler-Stein vom 14.11.01 behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 02.05.02 mitgeteilt.

5. Der Ortsgemeinderat Gossersweiler-Stein hat nach § 10 Abs.1 BauGB am 14.11.01 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen, in Verbindung mit der Satzung über die gestalterischen Bauvorschriften gem. § 88 LBauO.

Genehmigungsvermerk — Fertigung

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt

Gossersweiler-Stein, den 03.05.02

Gemeinde Gossersweiler-Stein 2 Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

Ortsbürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 Abs.3 BauGB am 21.11.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

VERBANDSGEMEINDE ANNWEILER
ORTSGEMEINDE GOSSERSWEILER-STEIN
ORTSTEIL GOSSERSWEILER

BEBAUUNGSPLAN

"IM BANGERT"

1. ÄNDERUNG

STAND :	15. FEBRUAR 2002		
BEARB.:	THO.	GEZ.:	H.P.
MASSTAB :	1:1000	BLATTGR.:	1.65/59

ARCHITEKTURBÜRO THORN
DIPL.-ING. FH. ARCHITEKT
ROLF THORN
AM HERRENPFAD 15
76831 HEUCHELHEIM KLINGEN
TELEF. 06349/8450
FAX 06349/7198