

Schriftliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)
- 1.1

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Unzulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe.
- 1.2

Abweichende Bauweise „a“
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäudelängen im Rahmen der überbaubaren Flächen zulässig sind.
2.

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch außerhalb der Flächen mit Bindungen für Pflanzmaßnahmen.
3.

Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
- 3.1

Begrünung
Die eingetragenen Pflanzstandorte und -arten sind einzuhalten. Sie können verändert werden, soweit dies Einfriedungen, Leitungsstrassen oder Sichtweilken bedingen.
Zu den Baugesuchen ist ein Pflanzplan einzurichten, der die gesamten eigentumsmäßig zusammengehörigen Grundstücke erfasst. Der Vollzug des Pflanzplanes ist als Bauabnahme spätestens nach Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.
Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Ausbringung von Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- 3.2

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Vegetation ist nach Maßgabe der im Plan beschriebenen Festsetzungen (Pflanzenliste) zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begründen.

Die Artenauswahl für die Obstbaumpflanzungen soll die standortlichen und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch offene Lagerflächen, Abgrabungen und Umlagerungen des Bodens sind so weit wie möglich zu vermeiden.
- 3.3

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Der Bachlauf ist offen zu halten. Ablagerungen in einem Abstand von 6,5 m beiderseits der Bachmitte sind nicht zulässig.
Die vorhandenen Großgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die neu anzuliegenden Uferbereiche sind als naturnahes, reich strukturiertes Gewässerrandfeld zu entwickeln.

4.

Tauf- und Firsthöhe
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Traufhöhe darf 6 m nicht übersteigen (Maß in Gebäudemitte). Als Firsthöhe wird der Schnittpunkt Außenfassade mit Oberkante Dachhaut festgelegt. Bezugspunkt ist die private Erschließungsanlage, von der das Gebäude erschlossen wird.
Ausnahmen bis zu 1,5 m sind zulässig, wenn das bestehende Gelände wesentlich von der Straßenhöhe abweicht.
5.

Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind alternativ folgende Maßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen durchzuführen:
Um eine eventuelle Erhöhung der Schallimmissionen aufgrund von Reflexionen an der Unterseite der Überdachung zu vermeiden, muss zum einen die Unterseite der Überdachung mit hochabsorbierenden Materialien (z.B. Lochblechmassen mit Mineralwolleeinlage) versehen oder zum anderen die Öffnungsflächen in südlicher und westlicher Richtung (in Richtung der Immissionsorte) verschlossen werden (z.B. mit 0,88 mm Stahltrapezblech).
6.

Energieversorgungsleitung
(§ 9 Abs. 13 BauGB)
Die im Plan dargestellte E-Freileitung wird mit ihrer Schutzfläche als „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Plätzwerke AG festgesetzt.

Die Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Elektrofreileitung bedarf der Zustimmung der Plätzwerke AG. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfähigen Vorhaben der Plätzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Zustimmung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die in der Stellungnahme genannten Auflagen von den Antragstellern für sich und ihre Rechtsnachfolger, sowie von nachfolgenden Erwerbern der Grundstücke als bindend anerkannt werden.

In diesem Zusammenhang wird den Antragstellern empfohlen ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhaltende Abstände zu der Elektrofreileitung bereits im Stadium der Vorplanung mit den Plätzwerke AG abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 74 LBO)

1.

Dachform
Als Dachform wird das Satteldach sowie das Putdach festgelegt.
Dachfarbe: rotbraun und grau

2.

Einfriedigungen und Einfahrten (GE - Gebiete)
Einfriedigungen sind nur innerhalb der Pflanzgebote als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Einfrieden je Grundstück darf 8 m nicht überschreiten.

3.

Farbliche Gestaltung von Nebenanlagen (GE - Gebiet)
Leuchtende und grelle Farben an den Außenwänden sind nicht zulässig.
Höhe der Werbschriften max. 0,5 m.

Hinweise

- Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bei allen Neubaumaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen.
- E-Freileitung

Sollten Baumstandorte im Schutzstreifen zwingend erforderlich werden, sind die Neuanpflanzungen, unter Berücksichtigung der Endwuchshöhe der Bäume, mit unserem Unternehmen abzustimmen.
Zu Pflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung bestehen keine Bedenken.
Grundsätzlich wird daraufhin gewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an Versorgungsanlagenleitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.
- Hochwassergefahren/ Auffüllungen

Der Hahnenbach als Nebengewässer der Queich ist ab dem Standort des IVU-Betriebs Spar-Service Holzvertriebs-GmbH unterhalb von Gräfenhausen bis zur Mündung als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko festgelegt. Daher sollen auch für den Hahnenbach Hochwasserrisikokarten auf der Grundlage einer Hochwassergefahrenkarte erstellt werden. Nach Auskunft unseres Ministeriums werden die Karten demnächst beauftragt.
Nach Erstellung dieser Karten können sich weitere Maßnahmen ergeben, welche zum Schutz der Umwelt und der Anlage gegen Hochwasser erforderlich werden. Eine konkrete Aussage hierzu ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.
Sollten im Rahmen der Erschließung (Erweiterung) Auffüllungen vorgesehen sein, so ist folgendes zu beachten:
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV.
Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.
Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BbodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mufv.rlp.de) hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Gesetz zum Schutz des Bodens - BbodSchG

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)

5. Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (NatSchG)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz Landeswassergesetz-LWG)

12. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am 23.06.2010 rechtskräftigen Fassung.

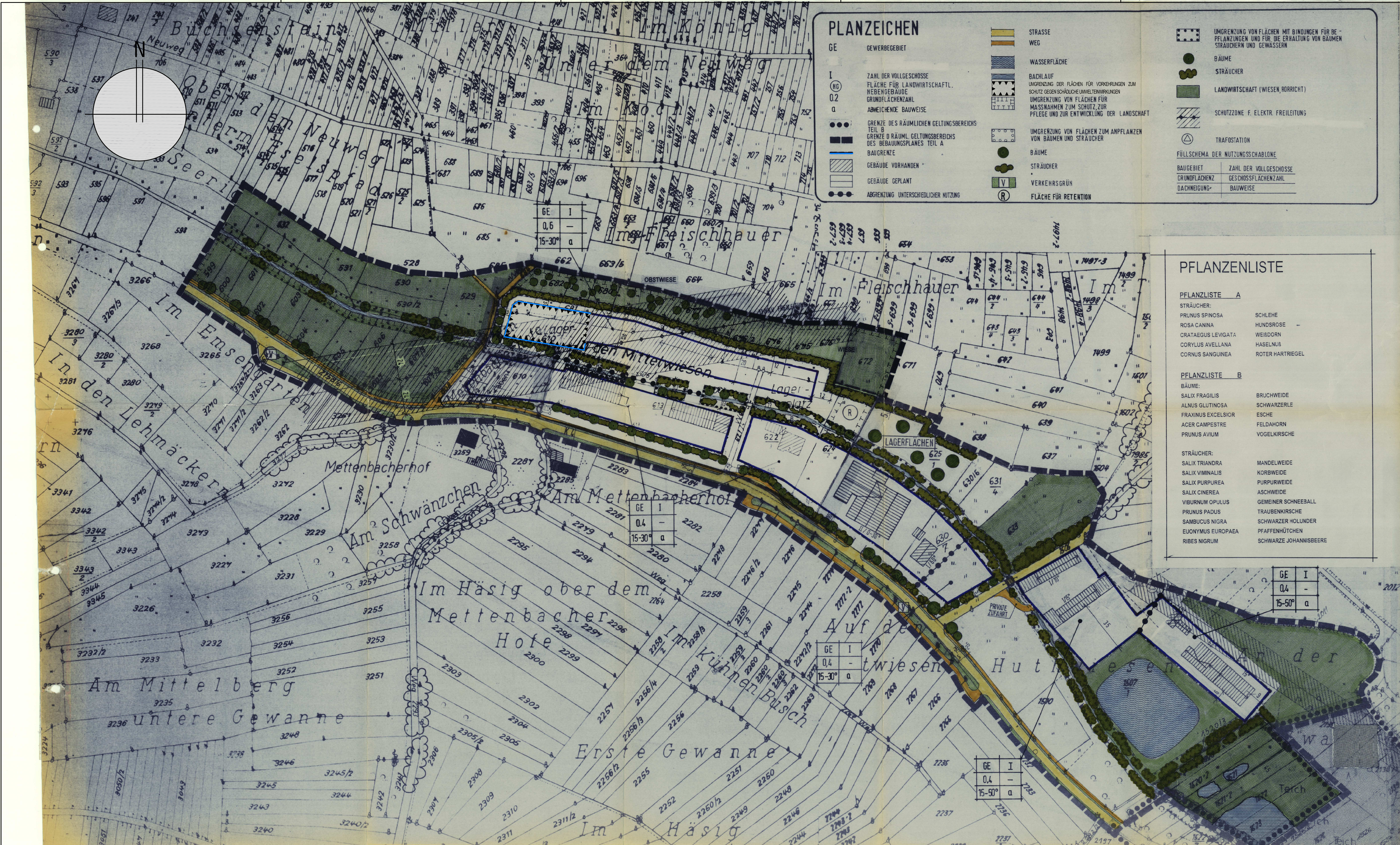
VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Aufstellung der Satzung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.04.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.04.2010
Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14.04.2010
Billigung des Planentwurfes	14.04.2010
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	15.04.2010
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen während der Beteiligung der Träger öffentlich und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	23.06.2010
Beschluss über die Offenlage	14.04.2010
Beteiligung der betroffenen Bürger	30.04.2010 - 31.05.2010
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -	22.04.2010
Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen während der Offenlage	23.06.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	23.06.2010
Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.
..... den

.....
der Stadtbürgermeister
(Thomas Wollenweber)

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) am
mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



STADT ANNWEILER

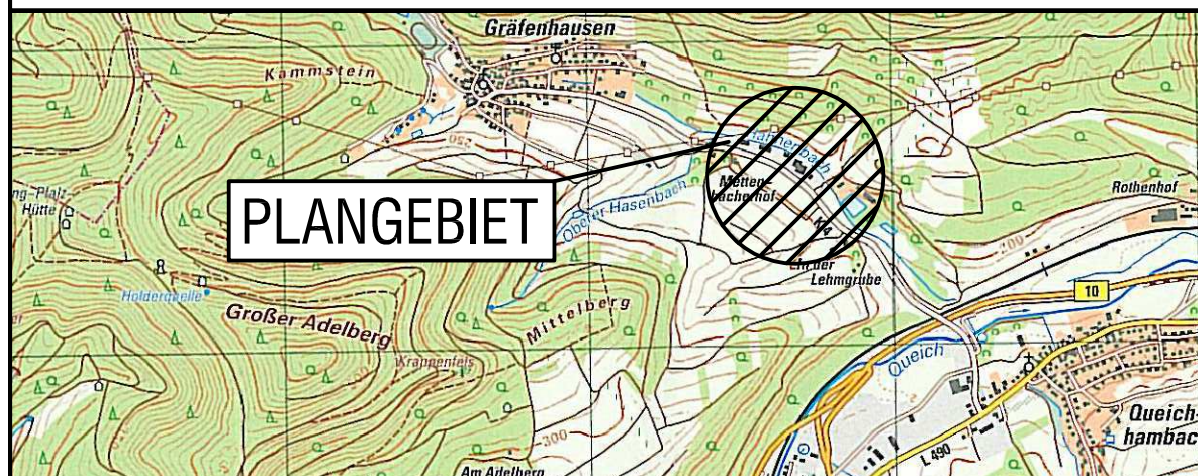
Stadtteil Gräfenhausen

BEBAUUNGSPLAN "HAHNENBACH" 2.ÄNDERUNG

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

RECHTSPLAN M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



Pröll Architekten
Erschließung

BEARBEITUNG:
SIMONE WERTENS

DATUM: 23.06.2010

Projekt-Nr. 013.15 03