

TEXTFESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO)

Sondergebiet „Ladengebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1(4) und (5) BauNVO.

Zulässigkeiten

Im Bereich Ziff. 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften (-läden) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung folgender flächenmäßiger Begrenzung zulässig:

- Lebensmittelmarkt: höchstens 800 m² Verkaufsfläche
- Fachgeschäft: höchstens 400 m² Verkaufsfläche.

Die Gesamtverkaufsfläche im mit 1 gekennzeichneten Bereich darf 1200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

In den Bereichen Ziff. 2 und 3 sind darüber hinaus nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, bei denen gewährleistet ist, daß an dem an der Grenze liegenden Meßpunkt (nächstliegende Gebäudekante Flurstücke Nr. 58/43, 58/80, 58/82, 61/2 und 61/3) - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - nach der TA Lärm Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Unzulässigkeiten

Unzulässig sind:

- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen Ziff. 2 und 3.

Ausnahmen

Ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese nicht in einem Bereich liegen, für den aufgrund der Altlastenverdachtsflächen schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens OK=10,0 m - gemessen ab höchster angrenzender Verkehrsfläche - betragen.

Ausnahmsweise können einzelne Gebäudeteile (z.B. Silos, Hebekräne, Schornsteine, Aufzugtürme etc.) oder bauliche Anlagen abweichend von den Festsetzungen bis zu einer Höhe von 15,0 m auf einem Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern dies der Betriebsablauf erfordert.

Im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung darf die max. Höhe baulicher Anlagen 97,0 m über NN nicht überschreiten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bereich Ziff. 1 ist die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., Gebäude dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten und sind mit einem Grenzabstand gem. Landesbauordnung zu errichten. Die längsten Gebäudeteile der Hauptgebäude sind in der im Bebauungsplan eingetragenen Stellung baulicher Anlagen zu errichten.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Im Bereich Ziff. 1 sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 2 LBau0)

Werbeanlagen dürfen bis zu einer Größe von 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Gebäudehöhe hinausgehen.

Werbeanlagen auf den, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in Form von Hinweisschildern zulässig.

Mehrere Hinweisschilder auf einem Grundstück sind zu einem Hinweisschild zusammenzufassen. Hinweisschilder mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Sichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Die Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Je Grundstück sind höchstens zwei Fahngruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig.

Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,0 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

Werbeanlagen können ausnahmsweise in den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im unmittelbaren Bereich zu Grundstückseinfahrten, zulässig sein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Soweit die betrieblichen Erfordernisse und der Schutz des Grundwassers es zulassen, sind Hof-, Lager-, Parkplatz- und Wegeflächen mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Wegedecken, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster o.ä. Flächen mit Altlasten sind hiervon ausgenommen.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in den Bereichen 1 und 2 primär auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten und mittels Überlauf an die öffentlichen Anlagen zur Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers anzuschließen. Wo eine Kontamination mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, sind Leichtstoffabscheider und bewachsene Sedimentationsbecken vorzuschalten. Rückhaltebecken im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind abzudichten.

Zum vorh. Wohngebiet ist mit Erdaushub aus dem Baugebiet ein Sichtschutzwall von etwa 2 m Höhe mit wechselnden Neigungen anzulegen und zu bepflanzen. Die private Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten.

Pflanzpflichten (§ 9(1)25 BauGB)

- Die ausgewiesenen Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen sind flächendeckend mit einheimischen Sträuchern und Bäumen gem. untenstehender Liste zu bepflanzen. Pro 150 m² ist mindestens ein Laubbaum (Heister) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Robinien entlang des Akazienweges sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Oberirdische Stellplätze sind mit Pflanzstreifen zu gliedern und zu begrünen. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 50 m² sowie Mauern sind in geeigneter Weise zu begrünen.
- Für Pflanzungen sind überwiegend standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Spitzahorn (Acer platanoides)

Bäume 2. Ordnung

- Feldahorn (Acer campestre)
- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher

- Faulbaum (Frangula alnus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).

D) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Hinweise

- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Speisung von Löschwasserbecken, Bewässerung von Grünanlagen, Einsatz in der Produktion, etc.) zu verwenden.
- Im Plangebiet befinden sich die „Altlastenverdachtsflächen“ mit den Endnummern 261, 262 und 263. Vor Baubeginn bzw. mit dem Bauantrag ist eine, durch Gutachten belegte, Unbedenklichkeit hinsichtlich der Altlastenfrage der zuständigen Behörde vorzulegen.
- Entspr. dem Altlastenkataster ist innerhalb des Plangebietes mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Hierbei sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostsicherheit, Bodenverbesserungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung etc. zu treffen. Einzelheiten sind durch Einzeluntersuchung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären.
- Die Erschließungskosten werden durch den Erschließungsträger der Maßnahme aufgebracht.
- Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdruckleuchten zu verwenden.