

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AN DER K 16, TEIL II" Ortsgemeinde Schwabenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

BEBAUUNGSPLANTEXT Stand: 08.11.2001

Inhalt:	Seite
I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	2
II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.....	9
III. Hinweise	9



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 6091, Fax: 06130 / 1087
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigungen vom 16.01.1998 (BGBl. I 1998 S. 137)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPIG) in der Fassung vom 08.02.1977 (GVBl. S.5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1994 (GVBl. S. 461)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPfIG) in der Fassung v. 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPfIG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. 1998 S. 171)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des zweiten Gesetzes zur Erleichterung der Verwaltungsreform in den Ländern (2. Zuständigkeitslockerungsgesetz) vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Zweiten Gesetzes zur Erleichterung der Verwaltungsreform in den Ländern (2. Zuständigkeitslockerungsgesetz) vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 259 des Landesgesetzes zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des 1. Landesgesetzes zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 22.12.1999 (GVBl. S. 470)
- **Verwaltungsverfahrensgesetz** (VwVfG) vom 25.05.1975 (BGBl. I S. 1253), zuletzt geändert durch Artikel 1 GenBeschlG v. 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354)
- **Nachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

- GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO in diesen Gebieten sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke).

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Betriebe des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

- GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ansonsten gelten in diesen Gebieten alle für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete (GE; s.o.) aufgelisteten Festsetzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung*

Eine Firsthöhe von maximal 10,0 Metern darf nicht überschritten werden.

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen ohne Werbeanlagen dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH): *siehe Plandarstellung*

Eine Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut) von maximal 6,0 Metern darf nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Wirtschaftswegen von 5 Metern aufweisen.

1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Es werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

1.6.2 Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche') festgesetzt.

1.6.3 Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg') festgesetzt. Dieser Weg (ehemaliger Wirtschaftsweg zwischen dem neuen Wendehammer am Westrand und der Grenze des Plangebietes im Nordwesten) muss stets auch für Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Es werden öffentliche Grünflächen, teilweise in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 oder gemäß § 9 (1) Nr. 25a festgesetzt (s. unten).

1.7.2 Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' festgesetzt.

1.7.3 Es werden – zur Erweiterung der wohnbaulich genutzten Grundstücke auf den Flurstücken 736 und 742 (außerhalb des Geltungsbereiches) - private Grünflächen festgesetzt.

- 1.8. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.8.1 **Ersatzfläche –Geltungsbereich B**
Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf einer externen Fläche (Flur 14, Flst. 139/1) erforderlich. Diese bildet den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes.
Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag (Pkt. 6.4) als Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.9. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit**
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- 1.9.1. **Ausbildung der Entwässerungsanlagen**
Der nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte südliche Randbereich des Plangebietes ist - in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept - durch flache Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.
- 1.9.2 **Pflegemaßnahmen**
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen im südlichen Randbereich sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.
- 1.9.3 **Pflanzmaßnahmen**
Auf der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 14 BauGB ausgewiesenen Fläche im Süden des Bebauungsgebietes sind an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind feuchtigkeitsverträgliche Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden – gut geeignet sind z.B. Eschen (*Fraxinus excelsior*). Die im Bebauungsplan eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können der Entwässerungsplanung angepasst werden; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden, und Mindestabstände von 4,0m zu Bauflächen und zu öffentlichen Wegen sind einzuhalten.
Auf ca. 20% der verbleibenden Fläche sind einzelstehende Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister.
Die Gesamtfläche dieser Gehölzpflanzung muss mindestens 340 m² betragen; die Pflanzung ist jedoch mit den Erfordernissen der Entwässerungsplanung abzustimmen (Dimensionierung und Anordnung der Mulden etc.), wobei den wasserwirtschaftlichen Notwendigkeiten ggf. Vorrang einzuräumen ist.

- Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.
Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.
Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen. Folgende Pflanzqualität sind mindestens erforderlich:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- 1.10 **Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 1.10.1 **Pflanzmaßnahmen in den nördlichen und östlichen Randbereichen (Grünflächen)**
Innerhalb der auch nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen in den nördlichen und östlichen Randzonen des Bebauungsgebietes sind zum Aufbau einer Randeingrünung an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Auf der verbleibenden Fläche sind flächendeckende Gehölz-Rasterpflanzungen vorzunehmen.
Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.
Es sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zusätzlich zu diesem Abstand sind Flächen für Pflegearbeiten freizuhalten, sodass die Sträucher einen Abstand zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebietes von mindestens 2,0m einhalten müssen.
Der in der Grünfläche zu errichtende Erdwall ist entsprechend zu begrünen; die dort zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind am Böschungsfuß zu pflanzen.
Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen. Folgende Pflanzqualität sind mindestens erforderlich:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- 1.10.2 **Pflanzungen auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün'**
Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' sind auf den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.
Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Die Gestaltung der übrigen Flächen des 'Verkehrsgrüns' wird – in Abstimmung mit den sicherheitstechnischen Anforderungen der Straßenplanung – der Ortsgemeinde überlassen. In jedem Falle ist die Fläche vollständig zu begrünen (beliebig mit Ziersträuchern sowie Rasenflächen als Ziergrün). Dies gilt auch für die kleine Grünfläche am Fuße des Freileitungsmastes.
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass diese Pflanzflächen mittels ausreichend dimensioniertem Hochbord o.a. Maßnahmen (erhöhte Einfassungen, Findlinge etc.) vor Befahren geschützt werden.

1.10.3 Begrünung von Park- und Stellplätzen in den Gewerbegebieten
 Auf Park- oder Stellplätzen in den Gewerbegebieten ist (mindestens alle angefangenen 8 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der in den Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden. Die Bäume sind anzupflanzen.

1.11 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silber-Weide
 Salix fragilis - Bruch-Weide
 Salix x rubens - Fahl-Weide
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung
 Acer campestre - Feldahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Waldhasel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus mahaleb - Weichselkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Johannisbeere
 Rosa arvensis - Feldrose
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
 Salix cinerea - Grau-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Wasserschneeball

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist zu verzichten. Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupflanzen.

1.12 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.12.1 Es wird ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen von 20 Metern (10,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie der 20-kV-Freileitung des EWR) dargestellt. In dieser Zone dürfen auch nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von unter 3,0 Metern angepflanzt werden.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

1.14 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

1.14.1 Es wird, als nachrichtliche Übernahme, eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung 'Überschwemmungsgebiet' dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD). Flachdächer sind nur bei Kleingaragen bis 100 m² Grundfläche zulässig.
 2.1.2 Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern muss mindestens 21° und darf höchstens 38° (Altgrad) betragen.
 2.1.3 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 50 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 2.2.1 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
 2.2.2 Einfriedungen sind generell nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.
 2.2.3 Entlang den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken zulässig oder als offene Zäune (Holz oder Metall).

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.3.1 Für Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 50% der (zur Straße gewandten) Frontlänge des Grundstückes entsprechend genutzt werden, höchstens jedoch 15 m. Die übrige Grundstücksfläche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze ist als Grünfläche anzulegen.

2.4 Werbeanlagen im Gewerbegebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)

- 2.4.1 Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen dürfen den First nicht überschreiten.
- 2.4.2 Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	20,68 %
Anteil private Grundstücke:	79,32 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten sowie die Kosten, die durch die Maßnahmen auf der zur landespflegerischen Kompensation dienenden Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereiches (s. landespflegerischer Planungsbeitrag, Pkt. 6.4) entstehen, werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

(Erläuterung zu dieser Zuordnungs-Festsetzung s. landespflegerischer Planungsbeitrag).

III. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:
 $V_{\text{err.}} = V_N + V_R$
Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
2. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern.
3. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.
4. Die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist zu beachten.

5. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
6. Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen durch das Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (Worms) mit elektrischer Energie versorgt.
7. Bei den festgesetzten Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Geltungsbereich A dürfen innerhalb des Leitungsschutzstreifens der 20-kV-Leitung nur Gehölze verwendet werden, die eine Wuchshöhe von 3 Metern nicht überschreiten.
8. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.
9. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohmetz-Armaturen.
10. Vor Einleitung des Schmutzwassers in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage sind entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 54 LWG) vorzuschalten.
11. Für Gewerbegebiete besteht, je nach Herstellungsbereich der IndVO 92, eine Genehmigungspflicht gemäß § 55 LWG für das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen.
12. Die geplante Anpflanzung von Gehölzen im Überschwemmungsgebiet ist nach § 89 Abs. 1 LWG von der zuständigen Wasserbehörde zu genehmigen.

B. Landespflegerische Hinweise

1. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Die Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie auf den Ersatzflächen sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen, die Maßnahmen im privaten Bereich (Anpflanzungen auf Park- und Stellplätzen) in der Pflanzperiode, die dem Einzug bzw. der Inbetriebnahme folgt.
3. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
4. Die Installation von Fotovoltaikanlagen ist auf sämtlichen dafür geeigneten Dächern zulässig und erwünscht.
5. Die Mahd im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche im Süden von Geltungsbereich A soll nach Möglichkeit als Rotationsmahd auf wechselnden Teilabschnitten erfolgen, so dass jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugsraum für Tiere zur Verfügung stehen.
6. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

C. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse:

1. Der Bebauungsplan 'Gewerbegebiet an der K 16, Teil II' überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 'Gewerbegebiet an der K 16, Teil I' (in der Fassung seiner 1. Änderung, rechtskräftig seit 22.07.1993, Amtsblatt 29) sowie 'Sportanlagen Im Olborn' (rechtskräftig seit 13.10.1994, Amtsblatt 41).
Diese Bebauungspläne werden in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet an der K 16, Teil II' ersetzt. Die Gemeinde Schwabenheim wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet an der K 16, Teil II' die erforderlichen Aufhebungsverfahren für die betroffenen Teilbereiche der beiden genannten Bebauungspläne einleiten.