

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

B. GESTALTUNGSSATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

A.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

A.1.4 Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO angeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

A.1.5 Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO angeführten Vergnügungsstätten.

A.1.6 Die Zahl der gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen (Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird wie folgt beschränkt:

- für Grundstücke bis 1.000 m² Größt max. 1 Wohnung
- für alle übrigen Grundstücke max. 2 Wohnungen

Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.

Ausnahmsweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhen bis zu 30,0 m zulässig (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.). Die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Im Schutzbereich der 20-m-Freileitung sind bauliche Anlagen und Pflanzungen hinsichtlich ihrer Höhe mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

In dem mit b bezeichneten Planbereich gilt die offene Bauweise mit den in der Planzeichnung vermerkten Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig. Auf Textziff. B 7 wird verwiesen.

A.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a + 25b, § 9 Abs. 1a BauGB in V. mit § 17 Abs. 3 LPlG - Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.06.1994; § 8a-c BNatSchG; § 1 BBodSchG)

A.4.1 In den öffentlichen Grünflächen sowie in den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheime Arten zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn Hainbuche Zitterpappel Wildbirne Eberesche	Schwarzerle Wildpappel Vogelbeere Bruchweide
Sträucher:	Hornveilchen Besenroggen Pfaffenklee Liguster Traubenkirsche Kreuzdorn Salweide Korbweide Wasserschneeball	Hassel Eingriffeliger Weißdorn Faulbaum Heckenkirsche Schlehe, Schwarzdorn Hundsrose Grauweide Holunder

A.4.3 Die Ersatzfläche mit rd. 0,3 ha, Ackerflächen „In der Fellach, IV. Gewanne“, sind als extensive Struuchweiden mit einem Obstschottnam je 200 m² anzulegen. Die Einsatz ist mit Landschaftsrassen - Halbschatten, nicht mehr als 5 pflanzl. vorzunehmen. Entlang des Waldrandes ist ein 30 m tiefer Streifen der Sukzession zu überlassen. (Eine 2-teilige Fläche von rd. 0,56 ha ist bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet Nordost III festgesetzt.)

A.5. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENGESTALTUNGSSATZUNG nach § 88 LBauO

B.6 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B.6.1 Dachform und Dachneigung

Gewerbliche Gebäude:	Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-SD-Formen z.B. Sheddach	0°-30°
Wohn- und Bürogebäude:	wie bei gewerblichen Gebäuden sowie Satteldach	30°-45°

B.6.2 Satteldächer mit mehr als 10° Dachneigung auf Großhallen sind in Abschnitte von jeweils max. 30 m Breite (z.B. durch mehrere aneinandergereihte Satteldächer) zu unterteilen.

B.6.3 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken.

B.7. Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m sind in Abschnitte von jeweils max. 30 m (z.B. mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudeverprägungen, Rankgerästen u.ä.) zu gliedern.

B.8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B.8.1 Einfriedungen sind allseitig bis zu einer Höhe 2,20 m - gemessen ab Oberkante Straße - zulässig. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen von mehr als 1,25 m Höhe mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

B.8.2 Zulässig sind Einfriedungen aus Metall und Holz, jedoch keine geschlossenen Metallwände, oder aus Befriedungen mit verstärktem Drahtgeflecht.

B.8.3 Massive Sockel bei der Abgrenzung der Grundstücke untereinander sowie zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,15 m zulässig.

B.8.4 Die Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 0,20 m als Durchlass für Kleintiere zu montieren.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dieses Beschlusses erfolgte am 07.03.2002.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 07.03.2002.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.03.2002 bis einschließlich 22.03.2002.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 04.03.2002 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu erfolgte am 02.07.2002.

Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 02.07.2002 durch den Gemeinderat gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 05.09.2002.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 16.09.2002 bis einschließlich 16.10.2002 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen drei Anregungen ein, über die in der Sitzung am 08.11.2002 Beschluss gefasst wurde.

Die Beschlussfassung als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB und §24 GemO) erfolgte am 08.11.2002.

Bellheim, den _____ Ortsbürgermeister

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

A.1.1 Das Plangebiet GE 4 wird festgesetzt als: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, jedoch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

A.1.2 Maßgebend hinsichtlich der zulässigen Nutzung ist die Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen der Abstandsklassen V-VII, lfd. Nr. 83-196
- Betriebe, die nicht in der Abstandsliste erfasst sind und jeweils einen geringeren Emissionsgrad als die Betriebe der Abstandsklassen I - VII aufweisen.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- Büro- u. Wohngebäude : max. 10,0 m
- Werkgebäude/Hallen u.ä. : max. 14,0 m

A.4.2 Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen hochstammige Bäume 1. Ordnung (wie unter Ziffer A.4.1 aufgeführt) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 4 m² haben. Sie sind dazwischen zu bepflanzen. In der Planstraße ist nur eine der aufgeführten Baumarten zu verwenden.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

Bäume 1. Ordnung:	Spitzahorn Esche Schwarzpappel Stieleiche Winterlinde	Hänge-Weißbirke Walnuss Traubeneiche Silberweide Flatterulme
-------------------	---	--

Qualitäts- und Größenbindung: Die Bäume sind als Heister, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch zu pflanzen. Die Heister sind in Abständen von höchstens 8 m zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Die Bäume sind als Heister, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch zu pflanzen. Die Heister sind in Abständen von höchstens 8 m zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Die Bäume sind als Heister, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch zu pflanzen. Die Heister sind in Abständen von höchstens 8 m zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Die Bäume sind als Heister, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch zu pflanzen. Die Heister sind in Abständen von höchstens 8 m zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Die Bäume sind als Heister, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch zu pflanzen. Die Heister sind in Abständen von höchstens 8 m zu pflanzen.

B.9.1 Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % der Fläche zu begrünen.

B.9.2 Die unbebauten und nicht befestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind einzugrünen. Dabei ist auf je angefangenen 200 m² unbebauter und nicht befestigter Fläche mindestens ein hochstammiger Laubbau 2. Ordnung (wie unter Ziffer A.4.1 aufgeführt) zu pflanzen.

Außer den aufgeführten Baumarten können alternativ Apfel-, Birnen-, Walnuss-, Kirschen- und andere Steinobststämme gepflanzt werden.

B.9.3 Die Stellplätze für Pkw auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen 1. Ordnung (wie unter Ziffer A.4.1 aufgeführt) zu überstellen. Auf je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und mit einer Baumscheibe von mind. 4 m² zu versehen.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

B.9.4 Wandflächen in Abständen von 10 m mit Kletter- oder Rankpflanzen wie z.B. Efeu, Wilder Wein, Kletterrosen, Glycinien oder Pflefenwinde zu begrünen. Dies gilt nicht für Bereiche unter Vordächern.

B.9.5 Die Vorgartenfläche der Baugrundstücke bzw. ein mind. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf die Höhe der angrenzenden Straßen und Wege aufzuschichten oder bis dorthin abzugraben (i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 und § 10 Abs. 1 LBauO).

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungs-Satzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsorgans (Gemeinde Bellheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

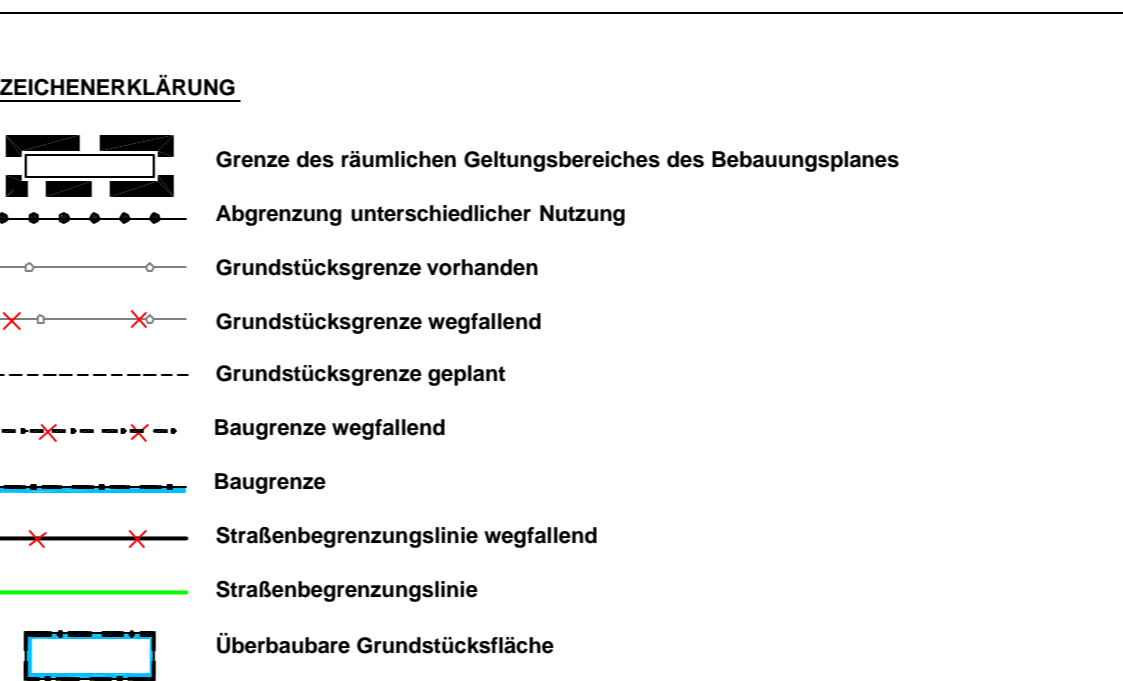
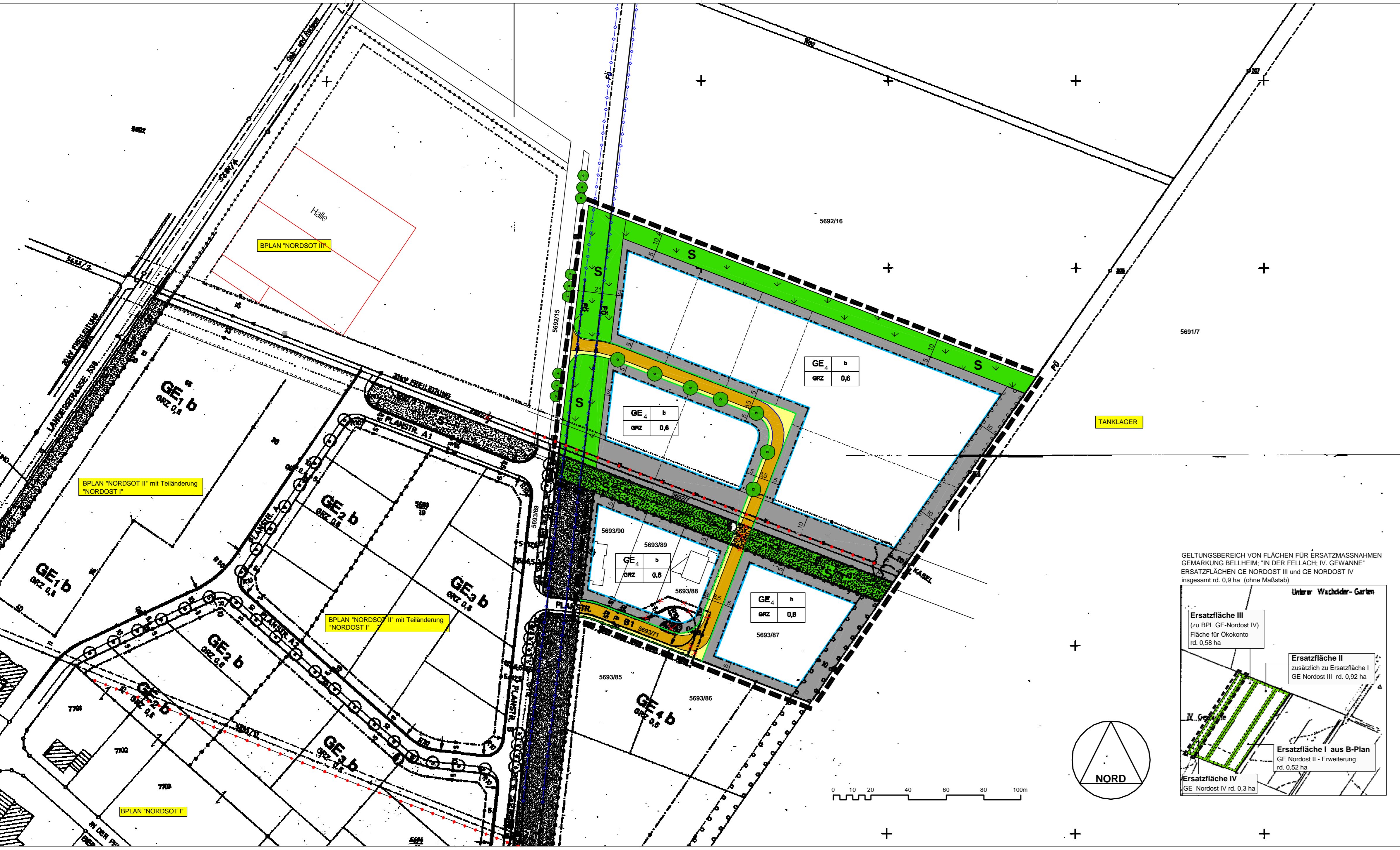
Bellheim, den _____ Ortsbürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bellheim" Nr. vom _____

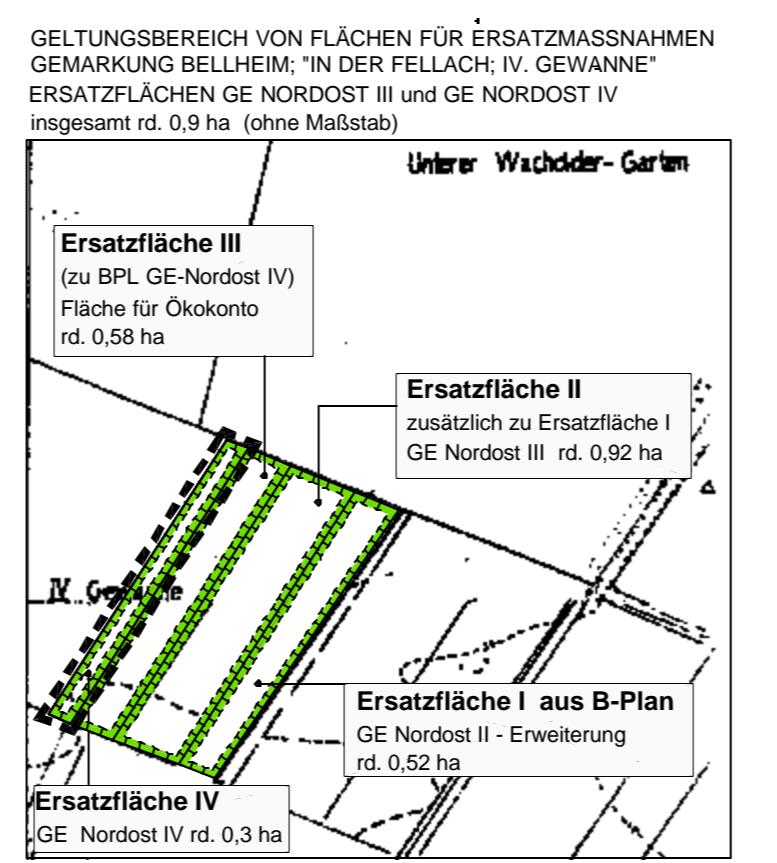
Bellheim, den _____ Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bellheim, den _____ Ortsbürgermeister



LAGES DES BEBAUUNGSPLANES INNERHALB DES GWERBEBEGIETES NORDOST (ÜBERSICHT)



B.10. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Selbständige vom Gebäude abgesetzte Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Gesamtgröße dieser Werbeanlagen darf auf jedem Gewerbegrundstück 6,0 m² nicht überschreiten.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C.11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archaische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

C.12. Die Pkw-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder den handelsüblichen Okosteinen befestigt werden.

C.13. Unverschlusste Dachwässer und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollen auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Konzept zur Beseitigung dieser Oberflächenwässer vorzulegen. Soweit erforderlich, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

C.14. Von den im Gebiet vorhandenen bzw. noch zu verlegenden Elk-Kabelleitungen, Produktfernlleitungen und Gasleitungen sind mit Baumplanungen Abstände von mind. 3 m einzuhalten oder, bei geringeren Abständen, entsprechende Abschirmungen (z.B. Wurzelchutzfolie) vorzunehmen.

C.15. Die Freiflächengestaltung innerhalb der Schutzstreifen der 20-kV-Leitungen ist mit den Platzwerken abzustimmen.

C.16. Um zu einer Reduktion der Bodenversiegelung beizutragen, sollen die im Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gem. Textziff. A.1.6 auf den Gewerbegebäuden errichtet werden.

C.17. Bei Gewerbebauten sollen Flachdächer < 15° Dachneigung und über 50 m² Dachfläche begrünt werden.

C.18. Es wird empfohlen zur Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege und Werbeanlagen Natriumdampflampen zu verwenden, um den Falleneffekt für nachtaktive Insekten zu minimieren.

C.19. Es wird empfohlen, die Baumform und Exposition der Baukörper so auszurichten, dass eine optimale aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

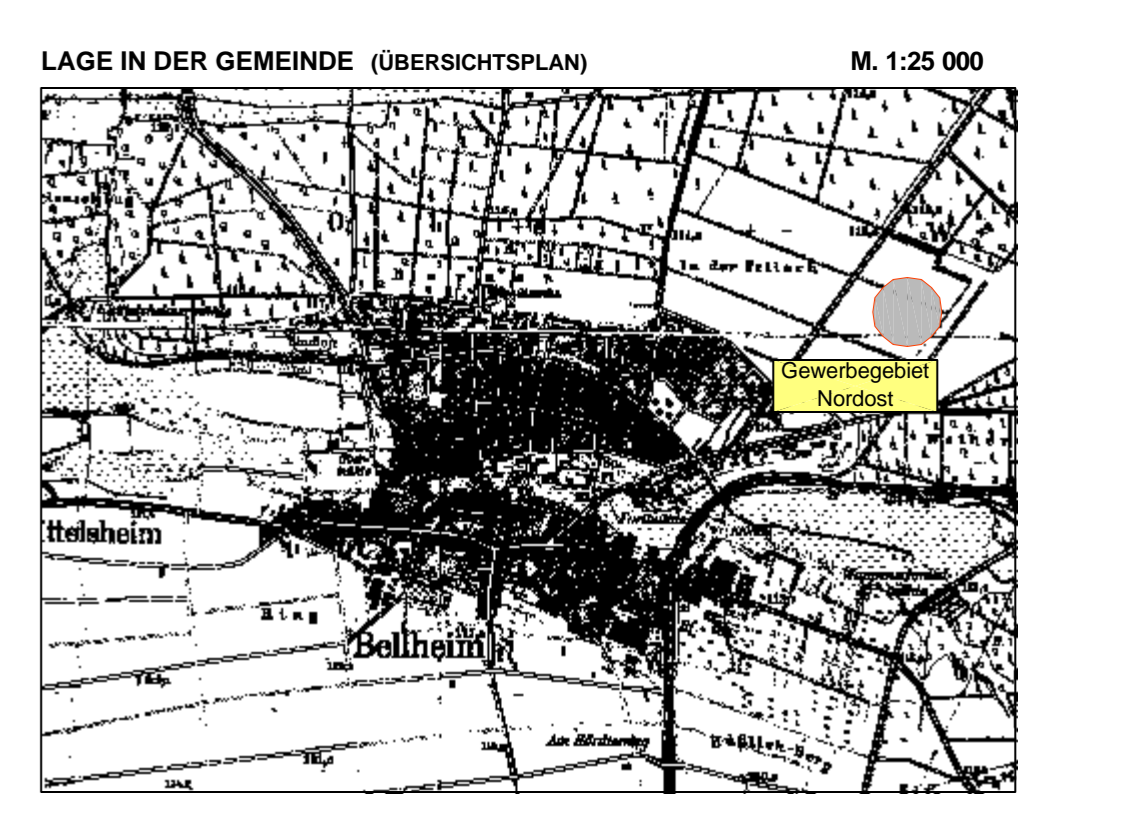
C.20. Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.

C.21. Mit den Bauantragsunterlagen ist eine qualifizierte Freiflächenplanung vorzulegen.

C.22. Die Anlage „Abstandsliste“, Seite 1-15 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

C.23. Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Straße/Fahrbahn, Geh- und Radweg gemäß der Planzeichnung ist unverbindlich.

C.24. Die Pflanzarbeiten im Bereich der Leitungsschutzstreifen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.



GEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet "NORDOST IV"-

mit Teileränderung des BEBAUUNGSPLANS Gewerbegebiet "NORDOST II" mit Teileränderungsplan "Gewerbegebiet NORDOST I" mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. § 88 LBauO

M. 1:1000

Bearbeitung: Büro für Stadtplanung und Architektur Schara + Fischer, Mannheim

Grundrindung: Büro Mess + Mess, Karlsruhe

Stand: 12.09.2002/08.11.2002