

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SCHWEPPENHAUSEN

## "Unten in der Kreuznacher Wiese"

Flur 1 und 3

### Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet, überbaubare Fläche
- GE Gewerbegebiet, nicht überbaubare Fläche
- MI Mischgebiet, überbaubare Fläche
- MI Mischgebiet, nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Bauformen

- ED Einzel- und Doppelhäuser
- o offene Bauweise
- Bougrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Fläche für das Anpflanzen von Blumen und Büschen
- Pflanzgebiet: Laubbäume

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- Grenz des räumlichen Geltungsbereiches
- 10,00 Vermessung in Metern
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsanlagen zu belastende Fläche
- Leitungsrecht zugunsten der VG Stromberg
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Parzelleneigentümer
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Waldsüd
- Sotelsüd
- Maßpunkt, Höhe über NN

### Plangebiet 1:



### TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO)
  - Gewerbegebiet I - GE I - (§§ 1 (9) und 8 BauNVO)
  - Zulässig sind ausschließlich: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - Gewerbegebiet II - GE II - (§§ 1 (9) und 8 BauNVO)
  - Zulässig sind ausschließlich: Lagerhäuser, Lagerplätze, Ausstellungshallen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsicht- und Wirtschaftspersonal sowie Betriebskassen- und -kassenräume.
  - Gewerbegebiet III - GE III - (§§ 1 (9) und 8 BauNVO)
  - Zulässig sind ausschließlich: Lagerhäuser, Lagerplätze, Ausstellungshallen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Wirtschaftsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
  - Die Traufhöhe, gemessen am Durchstoßpunkt des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden. Sie ist bezogen auf die Höhe über NN von 192,94 m (siehe Kennzeichnung im Plan).
  - GE I: GRZ 0,8; GFZ 1,6; Traufhöhe 10 m über Bezugspunkt
  - GE II: GRZ 0,6; GFZ 1,2; Traufhöhe 8,5 m über Bezugspunkt
  - GE III: GRZ 0,6; GFZ 0,9; zweigeschossige Bauweise
  - MI I: GRZ 0,5; GFZ 0,7; eingeschossige Bauweise; Traufhöhe 4,5 m über Bezugspunkt
  - MI II: GRZ 0,5; GFZ 0,7; zweigeschossige Bauweise
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
  - Im Mischgebiet I und II sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12, 14 BauNVO)
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Gewerbegebiet I, II und III nur auf den überbaubaren Grundflächen zulässig. Im Gewerbegebiet II sind Garagen außerdem im gekennzeichneten Bereich zulässig. Im Mischgebiet I und II sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie freizulassen.
5. Grünräumliche Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
  - Für die im folgenden vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind nur einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden, die Arten sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

- Pflanzliste 1
- Streifenbäume**
- Acer platanoides - Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Quercus robur - Hainbuche
  - Salix caprea - Salweide
  - Salix viminalis - Korweide
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Gehölze für Uferpflanzungen**
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
  - Cornus sanguinea - Roter Hartweige
  - Cornus avellana - Haselnuß
  - Crotaegus monogyna - Weißdorn
  - Euonymus europaeus - Pfaffenkirsche
  - Fraxinus excelsior - Eiche
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
  - Prunus padus - Traubenkirsche
  - Salix alba - Silberweide
  - Salix caprea - Salweide
  - Salix viminalis - Korweide
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus - Wassereibesbol
- Pflanzliste 2**
- Kletterpflanzen**
- Aristolochia macrophylla - Pfeifharweide
  - Gematin - Waldrebe (versch. Arten u. Hybriden)
  - Heder helix - Efeu
  - Lonicera caprifolium - Gelbblät
  - Lonicera periclymenum - Gelbblät
  - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
  - Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
  - Poligonum aviculare - Kriechhahnenfuß
  - Rosa - Kletterrose
  - Vitis vinifera - Wilder Rebe
  - Wistaria sinensis - L. sarsen

### Plangebiet 2:

Maßstab ca. 1:5000



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichen und die Darstellung des Planinhalts - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I, S. 58)
- § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) - Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das 1. Landesgesetz zur Änderung des LPfG vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 850), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPC) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529)

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 1.4.96 um 3.30

Die Ortbürgermeisterin

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 18.5.94, 1.2.96, 7.3.96, 17.7.96 in der Zeit vom 6.6.-6.7.94, 26.2.-25.3.96, 28.5.-27.6.96, 5.8.-4.9.96 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegungen erfolgte am 27.5.94, 16.2.96, 17.5.96, 26.7.96.

Die Ortbürgermeisterin

### Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am

10.10.96 vom Ortsgemeinderat als Sitzung beschlossen.

Die Ortbürgermeisterin

Gehört zum Bescheid vom 19.06.97

Az.: 6/60-610-13/1265

Gegen die Sitzung werden keine Bedenken wegen Rechtl. Verletzung i.S.d. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 18. Juli 1997

### Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der

Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsbüchliche Bekanntmachung (§ 12 BauGB) wird unverzüglich durchgeführt.

Datum: 10. Juli 1997

Die Ortbürgermeisterin

Stand 30. Dezember 1996

Maßstab 1:1000

0 10 50 100 m

Geographisches Planungsbüro  
Dipl.-Geographin Nathalie Franzen-Voß  
Wonsheimer Straße 2, 55234 Wendelsheim  
Telefon 06734/527, Telefax 06734/1837