



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 92 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I Nr. 26 S. 124 vom 09.05.2005).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154).
 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 98).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.05.2004 (BGBl. I S. 1359).
 - § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
 - § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.09.2002 (BGBl. I S. 3650) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Teilbereich Süd

Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO	Abstandsklassen	TH ¹	GRZ	BMZ
Die nach § 8(2) BauNVO zulässige Nutzung sind nur ausnahmsweise (§ 1(5) BauNVO), die nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6) BauNVO). Es sind nur Gewerbebetriebe der in der jeweilig festgesetzten Abstandsklasse zulässig.	nach Plan-einschrieb	8,00m 11,0m 15,0m	0,6	7,0
Industriegebiet - § 9 BauNVO Die nach § 9(3) zulässige Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (§ 1(6) BauNVO). Es sind nur Betriebe der in der jeweilig festgesetzten Abstandsklasse zulässig.	nach Plan-einschrieb	15,0m	0,8	

¹ Die max. Traufhöhe (TH) (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) ist berg- und talwärts über dem natürlichen Gelände bzw. über neuer Straßenhöhe in der Mitte der hochgelegenen berg- und talseitigen Gebäudekante zu messen. Für Anlagen, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen höhere Schornsteine benötigen gelten die festgesetzten Höhenbeschränkungen nicht.

² Ausnahmsweise ist eine Gesamthöhe von 25,00 m für Portalkranne, Hochregallager, Silos o.ä. sowie eine Traufhöhe von 20,00 m für einzelne Produktionshallen zulässig.

Generell nicht zulässig sind die in der Anlage zum Bebauungsplan genannten Betriebe.

2. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1) 20, 25 a BauGB

Ordnungsbereich O
Anpflanzung einer 4 - 20 m breiten Baum- und Strauchhecke mit Krautsaum in gestuften Aufbau. Pflanzdichte: 30 Gehölze/100 m², davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher.
Im Bereich des Wassergrabens/Versickerungsmulden sind Ruderalfächen zu entwickeln.

Ordnungsbereich U
Anpflanzung eines Feldgehölzes
Pflanzdichte: 50 Gehölze pro 100m², davon 2 Hochstämme 3 Heister und 45 Sträucher. Die Gehölze sind in der Fläche gleichmäßig zu verteilen, so dass ein möglichst blickdichter Aufbau aus Richtung Süden entsteht. An den Rändern ist der gestufte Aufbau einer Hecke zu wählen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm besitzen.

Herstellung von Schotterrassen
Schwach versiegelte Lagerflächen sind als Schotterrassen anzulegen. Die Tragschichten von Schotterrassen sind mit einer Körnung 32/45 und 25 Vol% bindigem Boden herzustellen. Als Oberbau sind 2 cm Oberboden, mit der Trittschichtmischung RSM 3 versetzt, aufzutragen (Saatgutmenge 25 g/qm).

Es sind die Pflanzlisten des Urbebauungsplanes zu verwenden.
Für Zufahrten bzw. notwendige Feuerwehrzufahrten dürfen die Ausgleichsflächen auf privaten und öffentlichen Flächen benutzt werden.

Die Fläche des Schutzstreifens zwischen der Erschließungsstraße und dem Bereich des Gewässers ist entsprechend den Vorschriften der Rhein - Main - Rohrleitungstransportgesellschaft (RMR) als Grünfläche zu gestalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als max. 2 m hohe Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.

Massive Sockel sind zu den Seitenbereichen (öffentliche und private Ausgleichsflächen) nicht zulässig. Hier ist ein Abstand zwischen Einfriedung und Geländeoberfläche von ca. 0,20 m einzuhalten.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als Grünflächen anzulegen.

Hinweise
Bei Baumaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Mineralöl - Produktentfernung sind die Vorschriften der Rhein - Main - Rohrleitungstransportgesellschaft (RMR) zwingend zu beachten. Die technischen Vorkehrungen sind mit der RMR im Vorfeld der Planung abzustimmen. Sie betreffen sind insbesondere alle Querungen mit Leitungen und Kanälen sowie die Herstellung von Straßenkörpern, Zuwegungen oder Stellplätzen.

Im Übrigen gelten alle Festsetzungen des am 24.06.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplans.

- Planzeichen**
- Geltungsbereich
 - Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksfläche
 - Industriegebiet, überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
 - Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Straßenbegleitendes Grün
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Regenrückhaltung
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - BMZ Baumaßenzahl
 - TH Traufhöhe
 - Z Zahl der Vollgeschosse

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 20. Januar 2006
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 20. Januar 2006 in der Zeit vom 20. Januar 2006 bis einschließlich 20. Januar 2006 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 20. Januar 2006 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 20. Januar 2006.

Aufsetzungsvermerk:
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Ort, Datum
Unterschrift (Amtsbezeichnung)
Schnitzler, Ortsbürgermeister