

STADT LANDAU I. D. PFALZ

BEBAUUNGSPLAN „D9-Änderung“

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO
sowie integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag (GOP)

- 1. Realisierungsabschnitt des Gewerbeparks "Am Messengelände" -

FASSUNG VOM 07. Juni 2006

**BEBAUUNGSPLAN D9 – ÄNDERUNG
(TEIL B – TEXTTEIL)
DER STADT LANDAU IN DER PFALZ**

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bearbeiter: Herr Kamplade

STADTPLANUNG VOEGELE + GERHARDT
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Bearbeiter: Herr Gerhardt, Herr Schneider

für den städtebaulich-immissionsschutzrechtlichen Teil in Zusammenarbeit mit:

IBK – Ingenieur- und Beratungsbüro
Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freier Stadtplaner und Beratender Ingenieur
Herrenstraße 7
67251 Freinsheim
Bearbeiter: Herr Kohnen

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB).....	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 I 1 BauGB).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I 1 BauGB)	10
3.	Bauweise.....	11
4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 I 2 BauGB).....	11
5.	Stellung baulicher Anlagen (§9 I 2 BauGB).....	11
6.	Größe und Breite der Baugrundstücke	11
7.	Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 I 4 und 11 BauGB)	12
8.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 I 6 BauGB)	12
9.	Führung von Versorgungsanlagen und –Leitungen (§ 9 I 13 BauGB)	12
10.	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 I 17 und 26 BauGB).....	13
11.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 I 21 BauGB).....	13
12.	Bauliche und sonstige Vorhaben im Bereich der Schutzzone der vorhandenen Erdölpumpe einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 VI BauGB).....	13
13.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 I 24 BauGB)	14
14.	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I 25 BauGB).....	14
15.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 (1a) BauGB.....	18

II. Bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen (LBauO).....	19
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 I 1 BauGB)	19
2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 I 1 BauGB).....	20
3. Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 I 3 BauGB)	22
4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bauten Grundstücke (§ 88 I 3 BauGB).....	22
5. Einfriedungen (§ 88 I 3 BauGB).....	22
6. Außenantennen (§ 88 I 1 und 6 BauGB).....	24
III. Anlagen zur Bebauungsplan-Satzung	
- Artenlisten (Anlage 1).....	26
- Pflanzraster (Anlage 2).....	28

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Rechtsplans.

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

Im Plangebiet werden entsprechend den Eintragungen im Rechtsplan festgesetzt:

- Ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO),
- ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO),
- ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und
- drei Sondergebiete (§ 11 BauNVO).

Das Dorfgebiet und das Gewerbegebiet werden gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung in die Teilbereiche MD 1 und MD 2 sowie in die Teilbereiche GE 1 bis GE 3 gegliedert.

Das Gewerbegebiet wird zusätzlich gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (GE1.1, GE 1.2, GE 1.3 usw.). Die Untergliederung nimmt Bezug auf die Einteilung des Gebiets in Teilbereiche mit unterschiedlichen zulässigen IFSP-Werten (immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel), die in der Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind.

In den nachfolgend aufgeführten Teilbereichen des Gewerbegebietes und den Sondergebieten sind Betriebe und Anlagen nur zulässig, sofern die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung dargestellten, festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP in dB(A)/m²) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Diese Anforderung ist auch erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs die sich aus den dem Betriebsgrundstück zugeordneten IFSP am Immissionsort ergebenden zulässigen Geräuschimmissionen

$I_{\text{zulässig}}$ an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten, d.h. $L_r \leq I_{\text{zulässig}}$.

$I_{\text{zulässig}}$: Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der VDI-Richtlinie 2714 'Schallausbreitung im Freien' von Januar 1988 mit einer Emissionsorthöhe von 3m und einer Mittelfrequenz von 500Hz unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung.

L_r : Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der festgesetzten Werte sind im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.1 Teilbereich GE 1: Gewerbegebiet gemäß § 8 (1) BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig (Landauer Sortimentliste):

- Lebensmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

In der Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 (2) Nr.3 (mit Ausnahme von Betriebstankstellen) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind gastronomische Betriebe nicht zulässig.

In der Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind Lagerplätze nur auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zulässig.

Gemäß § 8 (3) BauNVO ist entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils eine betriebsbezogene Wohnung je Betriebsgrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

Die Wohnung muss sich in Baufläche und Baumasse deutlich dem Gewerbebetrieb unterordnen. Betriebsbezogene Wohnungen in selbständigen (freistehenden) Wohngebäuden sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Grundrissorientierung unter Ziffer 13 sind zu beachten.

1.2 Teilbereich GE 2: Gewerbegebiet gemäß § 8 (1) BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig (Landauer Sortimentliste):

- Lebensmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

In der Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 (2) Nr.3 (mit Ausnahme von Betriebstankstellen) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind gastronomische Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der Grundstücksfläche muss sich die gastronomische Nutzung in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen. Pro Grundstück ist maximal eine Gastronomiefläche inkl. aller Nebenflächen von 100 m² zulässig.

In der Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind Lagerplätze nur auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zulässig.

Gemäß § 8 (3) BauNVO ist entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils eine betriebsbezogene Wohnung je Betriebsgrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

Die Wohnung muss sich in Baufläche und Baumasse deutlich dem Gewerbebetrieb unterordnen. Betriebsbezogene Wohnungen in selbständigen (freistehenden) Wohngebäuden sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Grundrissorientierung unter Ziffer 13 sind zu beachten.

1.3 Teilbereich GE 3: Gewerbegebiet gemäß § 8 (1) BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig (Landauer Sortimentliste):

- Lebensmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

In der Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 (2) Nr.3 (mit Ausnahme von Betriebstankstellen) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind gastronomische Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der Grundstücksfläche muss sich die gastronomische Nutzung in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen. Pro Grundstück ist maximal eine Gastronomiefläche incl. aller Nebenflächen von 100 m² zulässig.

Auf den am Verbindungsweg vom Messeplatz zum Messeparkplatz gelegenen Grundstücken III 12 und III 13 dürfen maximal 20% der Bruttogeschossfläche durch gastronomische Nutzungen belegt sein.

In der Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind Betriebswohnungen gem. § 8 (3) Nr.1 und Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind Lagerplätze nur auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zulässig.

1.4 SO 1: Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO

Im SO 1 sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn die Summe der vom jeweiligen Grundstück immissionswirksam abgestrahlten Geräuschemissionen die im Rechtsplan für dieses Baugebiet festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w'}$) für den Tag und die Nacht nicht überschreitet (§ 11 (2) BauNVO).

Zweckbestimmung: Messeplatz

Art der Nutzung: Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb

1.5 SO 2: Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO

Im SO 2 sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn die Summe der vom jeweiligen Grundstück immissionswirksam abgestrahlten Geräuschemissionen die im Rechtsplan für dieses Baugebiet festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w'}'$) für den Tag und die Nacht nicht überschreitet (§ 11 (2) BauNVO).

Zweckbestimmung: Messe- und Veranstaltungshalle

Art der Nutzung: Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb

1.6 SO 3: Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO

Im SO 3 sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn die Summe der vom jeweiligen Grundstück immissionswirksam abgestrahlten Geräuschemissionen die im Rechtsplan für dieses Baugebiet festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w'}'$) für den Tag und die Nacht nicht überschreitet (§ 11 (2) BauNVO).

Art der Nutzung: Kino, Entertainment, Freizeit, Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, die dem Erotiksektor zuzuordnen sind, insbesondere, bordellartige Betriebe, Striptease-Lokale und Sexkinos.

Spielhallen sind nur als Teilangebot eines größeren Komplexes von Vergnügungsstätten zulässig und dürfen eine Gesamtfläche von 400 m² nicht überschreiten.

1.7 Teilbereich MD 1: Dorfgebiet gemäß § 5 (1) BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig (Landauer Sortimentliste):

- Lebensmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

Von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO sonstige Wohngebäude und Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs-tankstellen) ausgeschlossen.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind mit Ausnahme von baulichen und sonstigen Anlagen zur Viehhaltung zulässig (§ 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO).

1.8 Teilbereich MD 2: Dorfgebiet gemäß § 5 (1) BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig (Landauer Sortimentliste):

- Lebensmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

Von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen) ausgeschlossen.

Wirtschaftsstellen und land-/forstwirtschaftliche Betriebe sind mit Ausnahme von baulichen und sonstigen Anlagen zur Viehhaltung zulässig (§ 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO).

1.9 MI: Mischgebiet gemäß § 6 (1) BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig (Landauer Sortimentliste):

- Lebensmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen) sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

1.10 WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

1.11 Verkaufsfläche für Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben

Bei Einzelhandelsbetrieben in den Teilbereichen **GE 1, GE 2, GE 3, MD 1, MD 2 und MI** sind zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente (Landauer Sortimentliste):

- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Rechtsplan festgesetzt durch die Grund- und Geschossflächenzahlen, die minimal bzw. maximal zulässigen Traufhöhen sowie die maximalen Gebäudehöhen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Dorfgebiet (MD) zusätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

2.3 Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Dorfgebiet (MD) gilt die Gebäudehöhe nur für geneigte Dächer.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Doppelhaus-Hälften mit einheitlicher Traufhöhe und Gebäudehöhe zu errichten.

2.5 Im Gewerbegebiet (GE), im SO 2 und im Dorfgebiet (MD) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Eintrag im Rechtsplan festgesetzt.
- 3.2 In der abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen bis 60 m zulässig sind.
- 3.3 In der abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
- 4.2 Auf allen GE-Flächen südlich des Birnbachs, die an Grundstücke angrenzen oder auf deren gegenüberliegenden Straßenseite Grundstücke vorhanden sind, auf denen nachts ein flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel ($L_{w''}$) von über 50 dB(A) zulässig ist, sind Betriebswohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme nur dann zulässig, wenn diese Wohnungen zu den Grundstücksgrenzen dieser angrenzenden oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Gewerbegrundstücke mit einem zulässigen $L_{w''}$ von über 50 dB(A) nachts einen Abstand von mindestens 10 m einhalten.
- 4.3 Ein Vor- und Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,00 Meter ausnahmsweise zulässig.
- 4.4 Die zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gehörigen Wohnungen und Wohngebäude sind nur dann zulässig, wenn diese Wohnungen und Wohngebäude zu den Grundstücksgrenzen der angrenzenden Gewerbegrundstücke einen Abstand von mindestens 10 m einhalten.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) im WA und MI

Bei Doppelhäusern ist die Firstrichtung senkrecht zu der anzubauenden Grundstücksgrenze zu orientieren.

6 Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) im WA und MI

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf, ohne Berücksichtigung der zugemessenen Gartengrundstücke und mit Ausnahme der Eckgrundstücke, eine Grundstücksgröße von 560 qm nicht überschritten werden. Die Mindest-Grundstücksbreite beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) 9.00 m.

7 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

7.1 Festsetzungen im Gewerbegebiet, SO 2, SO 3 und Dorfgebiet

7.1.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge/Zufahrten - sowie Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.1.2 Mit offenen Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m Abstand einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist gemäß Ziffer 14.2.1.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen. Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind offene Stellplätze unzulässig.

7.1.3 Entlang der erschließenden Straßen sind auf den Flächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baulinie (Vorgartenzone) Stellplätze nur zulässig, wenn diese Flächen im zeichnerischen Teil als "Flächen für Stellplätze" dargestellt sind.

7.1.4 Mit Ausnahme der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" - Messe-Parkplatz - sind je Grundstück höchstens 2 Grundstückszufahrten zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 6.50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Grundstückszufahrten darf 3.00 m nicht unterschreiten.

7.2 Festsetzungen im WA und MI

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge/Zufahrten - sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1.50 m zurückzusetzen. Carports und Garagen mit direkter Zufahrt von der erschließenden Straße sind mindestens 5.00 m zurückzusetzen. Im übrigen sind offene Stellplätze, Carports und Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1.50 m zurückzusetzen.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Ausgenommen im Teilbereich MD 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

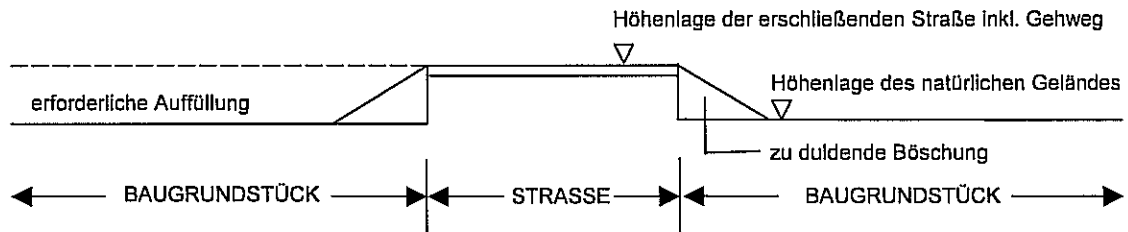
9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nrn. 17 und 26 BauGB)

Alle Baugrundstücke sind auf das Höhenniveau der erschließenden Straße aufzufüllen. Erforderliche Böschungen sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen, sofern es sich nicht um Grundstücksflächen entlang der im Rechtsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ handelt. In diesen Fällen sind die Böschungen auf den öffentlichen Grünflächen (im Verhältnis von 1:2 oder flacher) anzuordnen. Die genauen Höhen der Auffüllung werden gemäß § 10 Abs. 2 LBauO in der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt, wobei erforderliche Straßen- und Wegeböschungen im privaten Grundstücksbereich zu dulden sind. Das Geländeniveau des Grundstücks darf an keiner Stelle über dem Niveau der erschließenden Straßen liegen.

Auffüllschema



11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

11.1 Die im Rechtsplan mit GFL 1-5 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nachfolgend aufgeführten Leitungsträger zu belasten:

- GFL1: zugunsten der Entsorgungswerke Landau (EWL) zur Verlegung und Wartung von Abwasserkanälen
- GFL2 - 4: zugunsten der Pfalzwerke zur Verlegung und Wartung von Hochspannungsleitungen und -masten
- GFL5: zugunsten der Wintershall AG zur Verlegung und Wartung von Ölleitungen

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

12 Bauliche und sonstige Vorhaben im Bereich der Schutzzone der vorhandenen Erdölpumpe einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (6) BauGB)

Im Bereich der Schutzzone gelten die Bestimmungen des Bundesberggesetzes. Hochbauten und sonstige Vorhaben innerhalb der Schutzzone sind nur mit Zustimmung des zuständigen Bergamtes zulässig. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen für die Erdölpumpe können, soweit sie der geplanten Nutzung entgegen stehen, im Einvernehmen mit dem Bergamt und der Firma Wintershall verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb der Schutzzone sind mit dem Bergamt abzustimmen.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

13.1 Lärmschutzwall

Auf den im Rechtsplan entsprechend festgesetzten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit mindestens 4.00 m Höhe zu errichten, jeweils gemessen zwischen den im Rechtsplan bezeichneten, absoluten vorhandenen Geländehöhen und der Oberkante Wallkrone.

13.2 Grundrissorientierungen von Betriebswohnungen

Für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen in den in der Planzeichnung mit 'A' bezeichneten Bereichen sind Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ausschließlich an der Ostfassade zulässig.

Für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen in den in der Planzeichnung mit 'B' bezeichneten Bereichen sind Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ausschließlich an der Nordfassade zulässig.

13.3 Ausschluss von Betriebswohnungen

In allen Bereiche, die in der Planzeichnung mit einem * in der Nutzungsschablone versehen sind, sind Betriebswohnungen ausgeschlossen.

14 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

14.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorhandenen Einzelbäume, Baumgruppen, Streuobstbestände und Grünflächen sind dauerhaft zu sichern.

Hinweis:

Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden. Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten.

14.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

14.2.1 Festsetzungen im Gewerbegebiet, SO 2 und Dorfgebiet

- 14.2.1.1 Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 1 aufgeführten Artenlisten zulässig. Die Bepflanzungen sind gemäß den unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzrastern vorzunehmen.
- 14.2.1.2 Mindestens 15% der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Soweit es sich nicht um die nachfolgend unter den Ziffern 14.2.1.3 bis 14.2.1.5 getroffenen Festsetzungen handelt, sind die Flächen gemäß Pflanzraster A (Anlage 2) zu bepflanzen. Die unter den Ziffern 14.2.1.3 bis 14.2.1.5 getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil der 15%-igen Begrünung und können damit auf die Festsetzung in Satz 1 angerechnet werden.
- 14.2.1.3 Flächen entlang seitlicher und von der Erschließungsstraße abgewandter Grundstücksgrenzen sind mindestens 2-reihig gemäß Pflanzraster B (Anlage 2) zu bepflanzen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksgrenzen entlang der im Rechtsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Flächen entlang dieser Grundstücke sind gemäß Pflanzraster A (Anlage 2) zu bepflanzen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksgrenzen entlang der im Rechtsplan festgesetzten privaten Grünflächen (Ordnungsziffer 5). Entlang dieser Grenzen sind auf jedem Grundstück einreihige Pflanzungen hochstämmiger Laubbäume mit max. 8m Abstand vorzusehen. Es sind Bäume I. oder II. Ordnung entsprechend Artenverwendungsliste zu verwenden.

Bei seitlichen Grundstücksgrenzen in dem mit Ordnungsziffer 6 markierten Bereich ist auf beiden Seiten der Grenze ein 5m breiter Streifen als private Grünfläche anzulegen und mit hochstämmigen Laubbäumen (Bäume I. oder II. Ordnung) sowie mit Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

- 14.2.1.4 Flächen hinter Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen sowie Flächen zwischen Stellplätzen und vorderen Grundstücksgrenzen sind mindestens 1-reihig durch Aneinanderreihung der zu verwendenden Straucharten in Gruppen von zwei bis vier Exemplaren zu bepflanzen.
- 14.2.1.5 Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die 3.00 m, 4.20 m und 4.50 m breiten Pflanzstreifen mindestens 2-reihig gemäß Pflanzraster B (Anlage 2) zu bepflanzen. Die 6.00 m breiten und breiter vorgesehenen Pflanzstreifen sind mindestens 5-reihig gemäß Pflanzraster C (Anlage 2) zu bepflanzen.

- 14.2.1.6 Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung sind nur in Abstimmung mit den Pfalzwerken zulässig.
- 14.2.1.7 Mindestens 10 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen und/oder Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.
- 14.2.1.8 Bei einreihig angeordneten PKW-Stellplätzen ist je 4 Stellplätze, bei doppelreihig angeordneten je 8 Stellplätze jeweils ein Baum I. Ordnung anzupflanzen. Die Baumscheiben sind jeweils zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Die Größe einer Baumscheibe darf 4.00 m² nicht unterschreiten.

14.2.2 Festsetzungen im WA und MI einschließlich der Gärten nördlich des Lärmschutzwalls

- 14.2.2.1 Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 1 aufgeführten Artenlisten zulässig.
- 14.2.2.2 Mindestens 15% der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 14.2.2.3 Je volle 150 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Exemplar im Vorgartenbereich, zur Erschließungsstraße hin, anzuordnen.
- 14.2.2.4 Mindestens 10 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen und/oder Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.
- 14.2.2.5 Die als Gärten zu nutzenden, privaten Grünflächen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. dem Mischgebiet (MI) und dem Lärmschutzwall sind extensiv zu nutzen. Je Grundstück sind zwei hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche) anzupflanzen.

14.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 14.3.1 Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 1 aufgeführten Artenlisten zulässig. Die Bepflanzungen sind gemäß den unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzrastern vorzunehmen.
- 14.3.2 Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang des Wirtschaftsweges im Osten und der Kraftgasse (Ordnungsziffer 1) sind die 10.00 m breiten Pflanzstreifen mindestens 7-reihig gemäß Pflanzraster D (Anlage 2) zu bepflanzen. Auf den Randflächen ist die Entwicklung von Krautstreifen/Hochstauden zuzulassen.
- 14.3.3 Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung sind nur in Abstimmung mit den Pfalzwerken zulässig.

- 14.3.4 Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der L 509 (Ordnungsziffer 2) sind die Pflanzstreifen mindestens 5-reihig gemäß Pflanzraster E (Anlage 2) zu bepflanzen.
- 14.3.5 Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang des Fuß- und Radweges sowie entlang der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" – Messe-Parkplatz – (Ordnungsziffer 3) sind die Pflanzstreifen mindestens 2-reihig gemäß Pflanzraster B (Anlage 2) zu bepflanzen.
- 14.3.6 Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der Johannes-Kopp-Straße (Ordnungsziffer 4) ist eine Wiese mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.
- 14.3.7 Die Bepflanzungen des Lärmschutzwalles sind in Form von Strauchgruppen mit Einzelbäumen und Kraut-/Grasbeständen gemäß der Festsetzung im Rechtsplan vorzunehmen.
- 14.3.8 Die Verkehrsgrünflächen entlang von Haupterschließungsstraßen sind als Alleen zu gestalten, wobei Standortabweichungen der Baumpflanzungen bis zu 3.00 m zulässig sind. Die Anzahl der Bäume ist jedoch verbindlich. Die Baumscheiben sind als durchgängig bepflanzte Flächen zwischen Bürgersteig und Erschließungsstraße zu gestalten. Sie dürfen nur durch erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Größe einer Baumscheibe darf jedoch 4.00 m² nicht unterschreiten. Die Bepflanzungen sind in Form von extensiv zu pflegenden Wiesenflächen oder Bodendeckern vorzunehmen.
- 14.3.9 Für die Baumpflanzungen im Bereich des Messeplatzes (SO 1) ist die Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Greenspire') zu verwenden. Die Größe einer Baumscheibe darf 4.00 m² nicht unterschreiten.
- 14.3.10 Auf öffentlichen Parkplätzen ist bei einreihiger Anordnung je 4 Stellplätze, bei doppelreihiger Anordnung je 8 Stellplätze jeweils ein Baum der Baumart „*Quercus cerris*“, als Hochstamm, Stammumfang 16-18, anzupflanzen. Die Baumscheiben sind jeweils zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Die Größe einer Baumscheibe darf 4.00 m² nicht unterschreiten.
- 14.3.11 Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ sind 7- bis 14-reihige Gehölzpflanzungen anzulegen.

15 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 (1a) BauGB

Die im Rechtsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich:

- Öffentliche Grünflächen i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- öffentliche Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- externe Fläche des Landauer Ökokontos (3.100 Quadratmeter) in der Gemarkung Landau-Arzheim, Flurstücksnummer 8561 (Teilfläche), in Verbindung mit folgenden Maßnahmenfestsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Stilllegung der Weinbergsfläche,
 - Einsatz von Grünland mit Entwicklungspflege (Mahd) auf drei Jahre,
 - Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen mit Entwicklungspflege (Obstbaumschnitt) auf vier Jahre

Die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich werden folgendermaßen zugeordnet (Sammelzuordnung):

- a) den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie
- b) den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen

Das Verhältnis der Kosten für die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe im Sinne der Ziffern a und b ist der Anlage 2 zur Bebauungsplan-Begründung (Quotisierung der Kosten für Kompensationsmaßnahmen) zu entnehmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachneigung und Dachformen im Gewerbe- und Sondergebiet

Im Gewerbe- und Sondergebiet (GE, SO) darf bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Dachneigung von 5° nicht überschritten werden.

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind in den einzelnen Bereichen Flachdächer, Flugdächer, Pultdächer und Schmetterlingsdächer zulässig.

1.2 Dachneigung und Dachformen im Dorfgebiet

Im Dorfgebiet (MD) darf bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Dachneigung von 30° nicht überschritten werden.

In diesem Bereich sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung im WA und MI

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Pultdächer auf Hauptgebäuden – ausgenommen gegeneinander versetzte Pultdächer - sind unzulässig. Bei Errichtung von gegeneinander versetzten Pultdächern ist ein Abstand von mindestens 0.80 m zwischen den beiden Firstlinien (OK Dachhaut) einzuhalten. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40°. Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Dachformen und –neigungen zulässig. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 - 30° sowie (i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO) begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dächer von Doppelhaus-Hälften sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Nebeneinander errichtete Carports und Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht hinsichtlich der Bauflucht, der Traufhöhe und der Gestaltung der Dächer einander anzugleichen.

1.3 Dacheindeckung im WA und MI

Als Materialien zur Dacheindeckung sind Ziegel und Dachbetonsteine zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in Ziegelrot bis rotbraun zulässig.

Soweit es sich um untergeordnete Gebäudeteile oder um Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO handelt, ist auch die Verwendung von Blech, Farbe blechnatur oder ziegelrot bis rotbraun, zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte im WA und MI

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.

1.5 Dachaufbauten im GE, SO2 und SO3:

Dachaufbauten, die für die Nutzung solarer Energien notwendig sind, sind zulässig.

1.6 Kniestöcke im WA und MI

Kniestöcke sind über der Erdgeschossdecke bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Unterkante Dachsparren.

1.7 Fassaden im WA und MI

Es sind nur verputzte Fassaden oder deckend gestrichenes Sichtmauerwerk in Farbtönen wie Ocker, Sand, Beige, Blau-Grau und gebrochenem Weiß (Pastelltöne) sowie Naturstein- und Holzfassaden zulässig. Die vorgenannten Gestaltungsmöglichkeiten können miteinander kombiniert werden.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind hinsichtlich des Materials und der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flächdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Auf den im Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Werbeanlagen unzulässig.

Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.

Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittle.

Werbeanlagen sind nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig:

2.1 Werbeanlagen im Gewerbe-, Sonder- und Dorfgebiet

2.1.1 Waagerechte Werbeanlagen mit Schrifträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge an der Gebäudefassade

Waagerechte Werbeanlagen mit Schrifträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen einzeln eine Breite von 6.00 m und in der Summe eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudefassade nicht überschreiten. Ihre Höhe darf 1.50 m nicht überschreiten.

2.1.2 Senkrechte Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade

Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskrugung vor der Wand von 1.50 m und eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Je Fahnentransparent und Einzelbuchstaben-Schriftzug darf eine Fläche von 3.00 qm nicht überschritten werden.

2.1.3 Freistehende Werbemasten (Pylone) oder Fahnenstangen

Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 9.50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m zurückstehen.

2.1.4 Freistehende Werbetafeln

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1.50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m zurückstehen.

2.1.5 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung

Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen im WA

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung zulässig. Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der

Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0.25 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 0.50 qm nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen im MI

Im Mischgebiet (MI) sind nur Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung zulässig. Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0.75 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.50 qm nicht überschreiten.

3 Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/-container und für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sowie sonstige Abstell- und Aufstellplätze sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gebäudevorzonen zwischen der Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze / Baulinie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten und Erschließungswege benötigt werden oder im zeichnerischen Teil als Flächen für Stellplätze dargestellt sind.

5 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

5.1 Einfriedungen im Gewerbegebiet, SO 2, SO 3

Allgemein

Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 2.00 m. Höhenbezugspunkt für Einfriedungen ist die Achse der erschließenden Straße in Straßenmitte.

Zulässige Einfriedungsarten:

- Hecken
- Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung auf mindestens 1/3 der Fläche

Entlang von Wirtschaftswegen sind Einfriedungen mindestens 0.50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 Nachbarrechtsgesetz).

Bereich GE 3, SO 2

Die maximal zulässige Einfriedungshöhe auf den Grundstücken entlang der L 509 beträgt 1,40m.

Grundstücke nördlich des Messeplatzes dürfen zum Messeplatz hin nicht eingefriedet werden.

Einfriedungen auf Grundstücken südlich des Messeplatzes müssen einen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von mindestens 8m halten (Bauflucht).

Im Bereich der Fußgängerpassage vom Messeparkplatz zum Messeplatz sind die zum Fuß / Radweg orientierten Einfriedungen um mindestens 10m von der öffentlichen Fläche zurückzusetzen.

SO 3:

An der Grenze zur erschließenden Straße sind keine Einfriedungen zulässig.

5.1 Einfriedungen im Dorfgebiet

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.00 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.

Entlang von Wirtschaftswegen sind Einfriedungen mindestens 0.50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 Nachbarrechtsgesetz).

Neben Einfriedungen durch Bepflanzungen sind zulässig:

- Mauern
- Metallzäune
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Maschendraht, welcher gemäß Ziffer 14.2.1.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu hinterpflanzen ist.

5.2 Einfriedungen im WA und MI

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsmischflächen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 1.00 m eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten.

Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Gehölze zulässig. Zusätzlich zu diesen Gehölzen können Schutzzäune aus Knotengeflecht (Höhe 0.80 m) an Holzpfeilen errichtet werden, die mindestens 0.75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind. Als seitliche und hintere Einfriedungen sind auch Holzzäune mit senkrechter Lattung und Maschendrahtzäune (verzinkt) zulässig.

Entlang von Wirtschaftswegen sind Einfriedungen mindestens 0.50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 Nachbarrechtsgesetz).

6 Außenantennen (§ 88 (1) Nrn. 1 und 6 LBauO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolspiegel für Satellitenempfang dürfen den Dachfirst bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

E

Anlagen zur Bebauungsplan-Satzung

ARTENLISTEN

Anlage 1 zur Bebauungsplan-Satzung

1 Zu verwendende Baumarten**1.1 Bäume I. Ordnung** (Hochstämme, Stammumfang 14-16)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Juglans regia	(Walnuss)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	(Stadtesche)
Sorbus intermedia	(Mehlbeere)

1.2 Bäume II. Ordnung (Heister, 200-250; Halb-/Hochstämme, Stammu. 12-14)

Acer campestre	(Feldahorn)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	(Stadtbirne)
Prunus serrulata 'Kanzan'	(Zierkirsche)
Obsthochstämme	

2 Zu verwendende Baumarten für die Verkehrsgrünflächen

(Hochstämme mit Lichtraumprofil von 4,5 m, Stammumfang 16 - 18)

Tilia cordata 'Greenspire'	(Stadtlinde)
Carpinus betulus 'Fastigiata'	(Säulen-Hainbuche)
Acer platanoides 'Columnare'	(Säulen-Spitzahorn)
Aesculus carnea 'Briotii'	(rotblühende Kastanie)
Quercus palustris	(nordamer. Eiche)
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	(schmalblättrige Esche)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	(Stadtesche)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	(Gefülltblühende Roßkastanie)
Quercus cerris	(Zerreiche)

3 Zu verwendende Straucharten (Größe: 0.60 - 1.00 m)

<i>Cornus sanguinea</i>	(Blutroter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Weinrose)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

4 Zu verwendende Fassadenbegrünung

4.1 Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)

<i>Campsis radicans</i>	(Trompetenblume)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Hydrangea petiolaris</i>	(Kletterhortensie)
<i>Parthenocissus tr. 'Veitchii'</i>	(Wilder Wein)

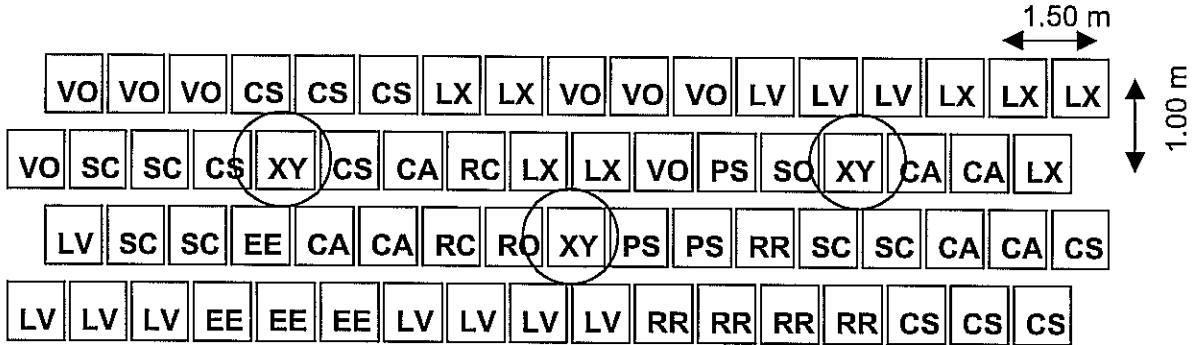
4.2 Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken u. Sprossen notwendig)

<i>Actinidia arguta</i>	(Strahlengriffel)
<i>Aristolochia macrophylla</i>	(Pfeifenwinde)
<i>Celastrus orbiculatus</i>	(Baumwürger)
<i>Clematis i. v. Arten u. Sorten</i>	(Waldrebe)
<i>Lonicera i. v. Arten u. Sorten</i>	(Geißblatt)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	(Jungfernrebe)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Knöterich)
<i>Vitis i. v. Arten und Sorten</i>	(Weinrebe)
<i>Wisteria sinensis</i>	(Blauregen)

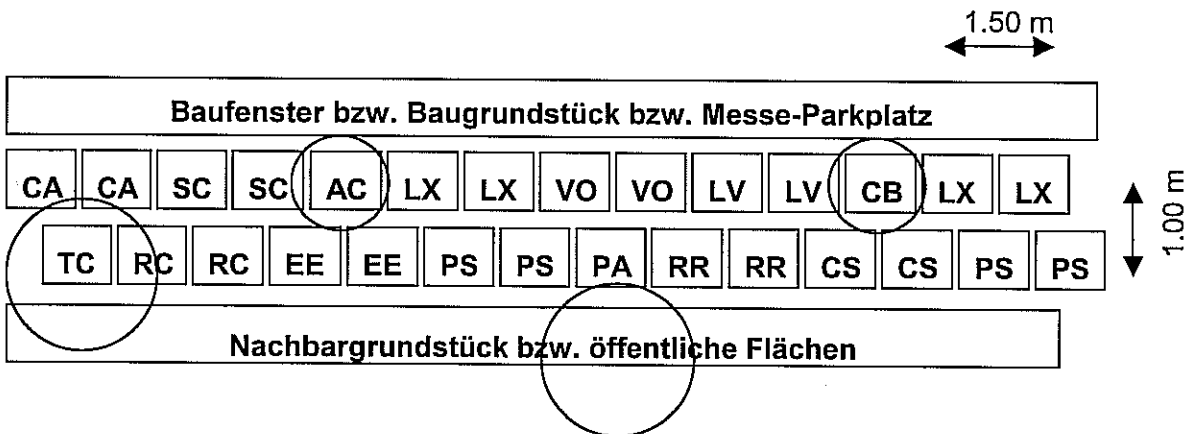
PFLANZRASTER

Anlage 2 zur Bebauungsplan-Satzung

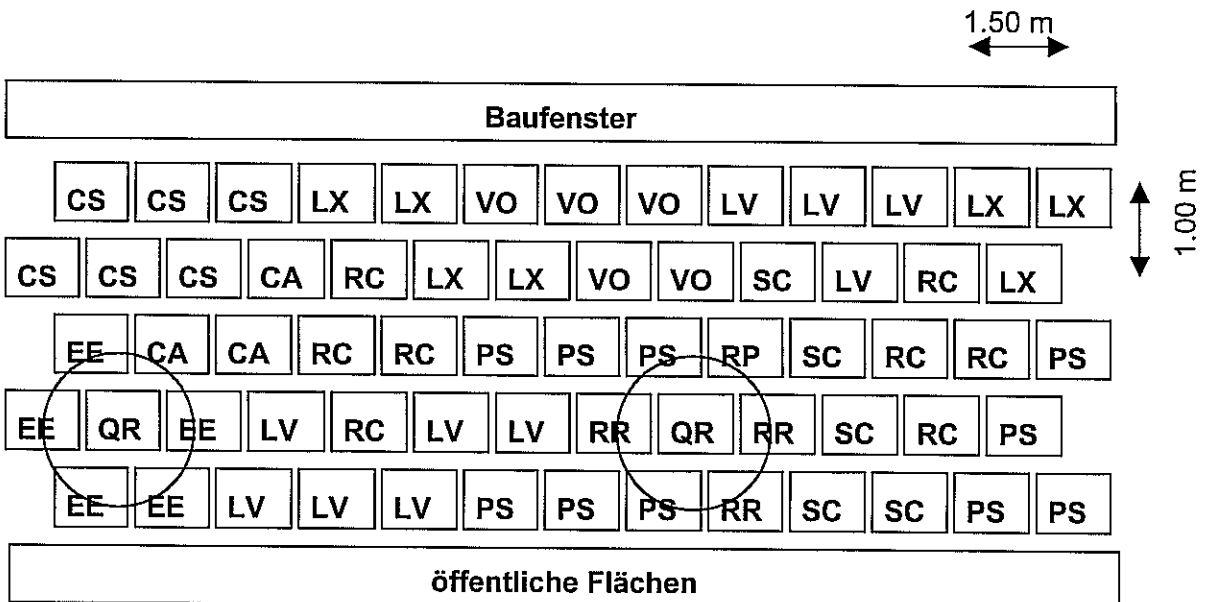
PFLANZRASTER A:



PFLANZRASTER B:



PFLANZRASTER C:



PFLANZRASTER D:

