

## **STADT EISENBERG**

### **IV. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEPARK SÜD“**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen der I. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Süd“ vollständig ersetzt.

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB)**

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ ist ein der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.270 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

##### **3. Bauweise**

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

##### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

##### **5.1 Auf den privaten Grundstücken sind zu den öffentlichen Straßen hin mindestens 4 m breite Grünstreifen zu entwickeln, von denen 30-35% durch Gehölzpflanzungen standortgerechter und heimischer Arten in (mind.) 2xv Qualität und einer Pflanze je m<sup>2</sup> anzulegen sind.**

Die Grünstreifen können ausnahmsweise auf einer Fläche von insgesamt bis zu 100 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, wenn an anderer

Stelle auf dem Baugrundstück eine flächengleiche Ausweitung der Randgrünfläche erfolgt.

- 5.2 Mindestens 20 % der privaten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen unversiegelten Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus standortgerechten und heimischen Arten anzulegen.
- 5.3 Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
- 5.4 Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **6. Werbeanlagen (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 7,50 m, gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

### **7. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen.

Offene Lagerflächen und Werkplätze sind in den zur Straße orientierten Grundstücksteilen nicht zulässig.

### **8. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Als Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

## **HINWEISE:**

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Bodenschutz**

Sollten Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, sind die SGD Süd, RS WAB, Neustadt, und die Untere Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltung Donnersbergkreis) umgehend zu unterrichten.