



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grundstücksgrenze vorhanden
 - Grundstücksgrenze wegfällig
 - Baugrenze
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Gebäude vorhanden
 - Gebäude wegfällig
 - Gebäude geplant
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche
 - Private Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
 - Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün
 - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Strüchern
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Strüchern
 - Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 4.1
 - Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 4.3 u. 4.4
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk / Trafostation
 - Pumpwerk / Hebewerk
 - Einfriedigung mit Schutzzone gem. Textziff. A 3.2 u. 4.7
 - Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Wasserschutzzone III
 - Sichtwinkel
 - GE Gewerbegebiet
 - SO_{1,2} Sondergebiet mit Bezeichnung
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - O Offene Bauweise
 - b Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3.
 - GRZ z.B. 0,8 Grundflächenzahl (als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche)
 - GFZ z.B. 1,6 Geschossflächenzahl
- A. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1 u. 7 BauGB - 1986 -
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB - LV mit § 9 Abs. 1 u. 6 BauGB - 1986

- A. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**
- A.1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Gewerbegebiet sind Fachmärkte für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs nicht zulässig. Zulässig sind Kleinvertriebs-, Bau- u. Hobbymärkte, Gartencenter, Möbelhandel und Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO folgende bauliche oder sonstige Anlagen nicht zulässig:
- Spezielle "Gewerbebetriebe" (§ 6 (2) 1 BauNVO), hier:
- Verpflegungsbetriebe - insbesondere Spielhallen, Nachtclubs, Nacht-Tanzbars, Räume mit Sexdarbietungen, Diskotheken.
- 1.3 Im Sondergebiet 1 sind lediglich großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässig. Die Grundfläche und die Geschossfläche sind jeweils max. 25.780 qm festgesetzt.
- 1.4 Das Sondergebiet 2 wird für eine Nutzung als Umpannwerk festgesetzt. Zulässig sind alle für diese Nutzung notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen, z.B. Verteilungsbauwerke, Verteilungsausrüstungen sowie Anlagen für den Umpannbetrieb. Die Größe der baulichen Anlagen darf zusammen eine Grundfläche von 6,2 der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 1.5 Die im Gewerbegebiet nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind allgemein zulässig. Das gilt jedoch nur für eine Wohnung auf jedem Grundstück.
- A.2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen**
- 2.1 Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schattkanten von OK Dachstuhl mit der Außenwand, darf folgende Höhe nicht überschreiten:
- bei Betriebs-/Werkgebäuden/Hallen: 10,0 m bei 2 Vollgeschossen
bei Büro- und Wohngebäuden: 8,0 m bei 2 Vollgeschossen
10,0 m bei 3 Vollgeschossen
- A.3. Besondere Bauweise**
- Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gilt die besondere Bauweise. Es sind Gebäudehöhen von mehr als 10 m zulässig.
- A.4. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a + 25b BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 LFVG - Landespflegegesetz - in der Fassung vom 27.3.1993)
- 4.1 Die in der Planzeichnung vermerkten vorhandenen Einzelbäume sowie die Bäume und Strücher in den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Strüchern sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 4.2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen im öffentlichen Bereich sind Baum- und Strauchpflanzungen auszuführen. Dabei sind folgende heimische Gehölzarten zu verwenden:
- Bäume 1. Größenordnung: Bäume 2. Größenordnung:
- Spitzahorn, Feldahorn, Esche, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Traubeneiche, Schwarzerle, Wildbirne
- Qualitäts- und Größenbindung: Qualitäts- und Größenbindung:
- Hochstämme: 2 x verpflanzt, o.B., 10-12 cm Stammumfang
- Strücher:
- Kornelkirsche, Holzapfel, Hartriegel, Hasel, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster, Weibuller Schneeball, Heckenkirsche, Weibuller Schneeball, Weibuller Schneeball
- Qualitäts- und Größenbindung: Qualitäts- und Größenbindung:
- 2 x verpflanzt, o.B., 10-12 cm Stammumfang
- 4.3 Auf den privaten Grundstücken sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen Bäume erster Größenordnung gemäß der unter 4.2 aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Abweichend von den Qualitäts- und Größenbindungen unter 4.2 sind Hochstämme 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang zu verwenden.
- 4.4 Auf den privaten Grundstücken sind auf je 5-6 Stellplätze ein Hochstamm (Bäume 1. Größenordnung) zu pflanzen. Zusätzlich zu den unter 4.2 aufgeführten Baumarten kann gepflanzt werden:
- Bergahorn
- Qualitäts- und Größenbindung: Qualitäts- und Größenbindung:
- Hochstämme: 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang
- Von den unter 4.2 und 4.4 aufgeführten Baumarten ist quartiersweise jeweils ein gleiche Baumart zu verwenden.
- 4.5 Zur Befestigung der privaten Stellplätze ist in Sand verfestigt, mit Fugen vermauert oder mit Pflaster zu versehen. Lediglich die Fahrbahnen können asphaltiert werden. Für die Bäume sind Baumstümpfen von mindestens 4 cm Größe vorzusehen. Die Bäume sind vorwiegend gegen Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen.
- 4.6 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.
- A.5. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen sind die Pflanzungsarten und die Art der Bepflanzung mit den Pfahlwerken abzustimmen.**

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.5. Dächer

5.1 Dachform und Dachneigung

Gewerblich genutzte Gebäude: Flachdach, Flachgerichtetes oder Satteldach 8° bis 22° oder Dachformen (z.B. Satteldach)

Bürogebäude u. Wohngebäude: wie gewerblich genutzte Gebäude sowie Satteldach 30° bis 45°

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohn- und Bürogebäuden mit einer Dachneigung von 30° oder mehr zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2 der Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten bei Gebäuden in dem Sondergebiet und bei betrieblichen Gebäuden im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig, wenn sie betriebsmäßig bedingt sind (z.B. Belichtungskuppeln, Aufzugschächte, Lüftungsaugen u.a.).

5.3 Dachbedeckung

Bei der Bedeckung geneigter Dächer mit einer Neigung über 10° sind nur Materialien in den Farben naturweiß bis dunkelbraun zulässig.

B.6. Einfriedigungen

6.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen wird mit maximal 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg, festgesetzt.

6.2 Die Einfriedigungen sind als Metallkonstruktionen zu errichten. Geschlossene oder geschlossen wirkende Einfriedigungen sowie Einfriedigungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel und für Pfeiler) sind nicht zulässig. Drahtgefächte als Verkleidung von Befestigungsstellen zwischen der Planung liegen, d.h. von den Grundstücksgrenzen und Strassenbegrenzungen abgerückt werden.

B.7. Pflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren gewerblich genutzten Grundstücke

Von den nicht überbaubaren Flächen sind mindestens 20 % als begrünte Freiflächen anzulegen. Außer den unter Ziff. 4.2 aufgeführten Strüchern ist auf je 300 qm Freifläche ein Laubbau 1. Größenordnung oder auf je 200 qm ein Baum 2. Größenordnung der unter 4.2 aufgeführten Baumarten zu pflanzen. Für die Bäume gilt als Qualitäts- und Größenbindung der Mindeststamm-Hochstämme: 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang.

C. HINWEISE

C.1 Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

C.2 Im südlichen Teil des Bebauungsgebietes verläuft die Zone III des "Wasserschutzgebietes Mutterstadt". Auf die besonderen wasserrechtlichen Festsetzungen und Bestimmungen für dieses Wasserschutzgebiet wird hingewiesen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 27.11.1992 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 10.01.1993.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 27.11.1992.

Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden am 16.05.1992.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 16.05.1992.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 27.06.1992.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 16.07.1992 bis zum 18.07.1992 in der Öffentlichkeit aus.

Während der Auslegung gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 18.07.1992 Beschluß gefaßt wurde.

Die Beschlussfassung der Einwohner erfolgte am 18.07.1992.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 16 BauGB) erfolgte am 18.07.1992.

Mutterstadt, den 18.07.1992

Anzeigevermerk:

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB

Gemäß Verfügung vom J.S. 1992, Az.: 63/190-13

Mutterstadt, den 18.07.1992

bestehen keine Rechtsbedenken

(unter Unterschrift)

Ludwigshafen, den 15.08.1992

Kreisverwaltung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt freigegeben.

Mutterstadt, den 18.07.1992

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Planungsprozesses gemäß § 12 BauGB am 18.07.1992 ist der Bebauungsplan in Kraft.

Mutterstadt, den 18.07.1992

GEMEINDE MUTTERSTADT

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEbiet SÜD-ANDERLINGSPLAN 1“

M 1:1000

BEARBEITET DURCH: PLANUNGSGRUPPE DPL. ING. ULR. SCHARA, MANNHEIM

GRUNDZEICHNUNG: DPL. ING. B. MEISS u. PROJEKTING. B. MEISS, KARLSRUHE

21.11.1985/12.7.1988/14.4.1989/10.8.1991

Auf der Hartkirch