



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grundstücksgrenze vorhanden
- - - - - Grundstücksgrenze wegfälschend
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßengrenzungslinie
- Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Firstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (sh. zeichnerische Hinweise)
- Private Parkfläche
- Eit-Freileitung mit Masten und Schutzzone
- Trafostation
- Wasserflächen - Gräben
- Wasserflächen - Rückhalteleiche
- Flächen für Abgrabungen/ Flächen für Aufschüttungen
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (sh. zeichner. Hinweise)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Einzelbäumen gem. Textziff. A 6.1 u. 6.2.1
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Kennern u. Festsetzungen, gem. Textziff. A 6.2.2
- Blende Baumart gem. Textziff. A 6.2.2
- Maximale Traufhöhe über der festgelegten Geländeoberfläche gem. Textziff. B 9.5 / A 7.2
- Maximale Firsthöhe über der festgelegten Geländeoberfläche gem. Textziff. B 9.5 / A 7.2
- Fläche mit Fahrrecht gem. Textziff. A 5.2
- Begrenzung der Anbauverbot- bzw. Baubeschränkungszone entlang öffentlicher Straßen

SO 1 b ZENTRALER OBST- UND GEMÜSEGRÖßMARKT
GRZ 0,3
BMZ 3,0

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Gebäude geplant
- Unterteilung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Straßen, Rangier- u. Verkeflichen, Begrünung)
- Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen gem. gesonderten Ausbauplan (Fahrbahn, Fuß- u. Radweg, Verkehrsgrün)
- Zaun
- Sichtwinkel

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9, Abs. 1 - 7 BBauG - 1979 sowie § 17 Abs. 3 LPBG.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9, Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123, Abs. 5 LRBauO - 1982

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet wird als "Sondergebiet Zentraler Obst- und Gemüse Großmarkt" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die zum Betrieb des Großmarktes dienen. Zulässig sind darüber hinaus Gebäude oder Räume für Handelsbetriebe, soweit sie in direkter wirtschaftlicher Beziehung zum Großmarkt stehen.

1.2 Es sind zusätzlich maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebskräfte zugelassen. Die Wohnungen sind in die geneerblichen Gebäude zu integrieren.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

2.1 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können allseitig um max. 2,5 m, an der Westseite der Waschhalle um maximal 3,9 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bau- und Raumteile im Sinne des § 17 Abs. 5 LRBauO, wie erkerrtartige Vorsprünge, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf auf jeder Seite nicht mehr als 15,1 m, die Gesamtbreite von Vorderhöfen nicht mehr als 75 % der Gebäudebreite betragen. Harterl bleiben die in Textziff. 3.2 festgesetzten Dachüberstände unberührt.

2.2 Nebenanlagen (z.B. Verkaufstagen, Trafostationen) sind an den im Plan vermerkten Stellen zu errichten. Sie können ausnahmsweise und in Anpassung an die Betriebsbedürfnisse um 10 m nach allen Seiten verschoben werden.

2.3 Nebenabstände und Nebenabstände untergeordneter Art (mit einer Größe bis zu 30 cm) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

3. Besondere Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

3.1 In gesamtem Plangebiet gilt die "Besondere Bauweise". Es sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Gebäude mit Längen von mehr als 90 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

4.1 Nebenanlagen (z.B. Verkaufstagen, Trafostationen) sind an den im Plan vermerkten Stellen zu errichten. Sie können ausnahmsweise und in Anpassung an die Betriebsbedürfnisse um 10 m nach allen Seiten verschoben werden.

4.2 Nebenabstände und Nebenabstände untergeordneter Art (mit einer Größe bis zu 30 cm) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Flächen mit Fahrrechten

5.1 Die Stellflächen für Lkw und Pkw sind an den im Plan festgesetzten Stellen anzulegen. Sie sind gem. Textziff. A 6.2.2 zu begrünen.

5.2 Nördlich des Floßbaches wird ein 4,0 m breiter Gehleibstreifen mit einem Fahrrecht zugunsten des Gewässerzweckverbandes Isarnach-Eisbach belegt.

A. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 u. 25a-b BBauG i.V. mit § 17 Abs. 3 LPBG (Landschneefestsetzung), F.V. 5, 2, 1979)

6.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich - öffentliche Grünflächen

Entlang der Landesstraße 530 und bei der Wirtschaftswegzufahrt im Nordosten des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen als "Verkehrsgrünflächen" festgesetzt. Die vorhandenen Räume in diesem Bereich sind zu erhalten. Eine zusätzliche Begrünung ist nach den Festsetzungen für die privaten Grünflächen F III - Textziff. A 6.2.4 vorzunehmen.

6.2 Pflanzungen im privaten Bereich

6.2.1 Die im Plan vermerkten vorhandenen Bäume unmittelbar am Uferbereich nördlich des Floßbaches sind zu erhalten.

6.2.2 Fläche für Gehölzpflanzung F I

Die entlang des Scheidegrabens festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der Planzeichnung abwechselnd mit Baumgruppen und einem jeweils zwischengeschalteten Strauchbau zu bepflanzen. Dabei sind 1 Strauch je qm, jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art, vorzusehen. Für die Baumgruppen werden bindend festgesetzt:

Baumart:	Kennzahl:
Wasserlinde	Tilia cordata (1)
Eiche	Fraxinus excelsior (2)
Stieleiche	Quercus robur (3)
Spitzahorn	Acer platanoides (4)
Vogelkirsche	Prunus avium (5)
Sommerlinde	Tilia platyphyllos (6)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3x, 14-16 cm Stammumfang.

Für die Unterpflanzung der Baumgruppen sind:

Heckenkirschen	Lonikera pileata yunnanensis
Heckenrose	Rosa rugosa
Heckenahorn	Acer glabrum
Heckenkirsche	Cornus mas
Heckenrose	Cornus sanguinea
Heckenahorn	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundrose	Rosa canina
Silberweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wilder Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Die Sträucher sind nach folgender Artenliste vorzusehen:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pflaferhücheln	Euonymus europaeus
Liguster	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche	Lonikera xylosteum
Heckenrose	Rosa rugosa
Hundrose	Rosa canina
Silberweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wilder Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

6.2.3 Fläche für Gehölzpflanzung F II

Die westlich des Floßbaches vorgesehenen Grün- und Freiflächen sind mit Ausnahme der Stellflächen für Lkw und Pkw - sind mit Bäumen (mind. 1 Baum auf 400 qm) und Sträuchern (1 Strauch je qm, jeweils in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art) zu bepflanzen. Die Pflanzen sind nach folgender Artenliste vorzusehen:

Bäume:	Feldahorn, Spitzahorn, Schwarzerle, Hasel, Pflaferhücheln, Liguster, Heckenkirsche, Holzapfel, Traubenkirsche, Wildbirne, Mandorle, Faulbaum, Salix caprea, Schwarzer Holunder, Wilder Schneeball, Wasserschneeball
Sträucher:	Kornelkirsche, Hartriegel, Heckenrose, Heckenahorn, Zierpappel, Vogelkirsche, Weichweide, Erberesche, Wasserlinde, Sommerlinde
Bäume:	Acer platanoides, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Populus tremula, Prunus mahaleb, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata
Sträucher:	Kornelkirsche, Hartriegel, Heckenrose, Heckenahorn, Zierpappel, Vogelkirsche, Weichweide, Erberesche, Wasserlinde, Sommerlinde

6.2.4 Fläche für Gehölzpflanzung F III

Im Bereich der Sichtwälder und der mit F III bezeichneten Flächen sind nur bodendeckende Gehölze (3 Stück/qm) mit Wuchshöhe geringer als 0,8 m zulässig; z.B. Rosa rugosa "dapper Hagstrut", Rosa rugosa "Mile Hamberg", Rosa rugosa "repens alba". Einzelbäume in der Fläche F III außerhalb der Sichtwälder sind aus der Pflanzenliste A 6.2.2 zu wählen.

6.2.5 Fläche für Gehölzpflanzung F IV

Im Vorplatzbereich der Halle 1 sowie an den Schmalseiten der Hallen 1 u. 2 sind Bäume in halantiger Anordnung in der im Plan angegebenen Art zu pflanzen. Die festgesetzten Baumarten entsprechen denen der Ziff. 6.2.2. Für die Unterpflanzung sind bodendeckende Gehölze wie "Weide Repandus", "Weide immensis", "Rosa immensis" (3 Stück/qm) oder alternativ Efeu (Hedera helix), Immergrün (Vinca minor), mindestens 5 Stück/qm vorzusehen.

Die mit A bezeichneten Flächen sind alternativ zu bepflanzen:

mit Bambus	Phyllostachys aureo-sukata
mit Magnolie	Magnolia kobus
oder Judasbaum	Cercis siliquastrum

6.2.6 Fläche für Gehölzpflanzung F V

Die Grünflächen F V südlich der Halle 1 und nördlich der Halle 2 sind mit bodendeckenden Pflanzen entsprechend Ziff. 6.2.5 zu bepflanzen. Zusätzlich sind an den im Plan vermerkten Stellen einzeln stehende Bäume (Art gem. Ziff. 6.2.2) vorzusehen.

6.2.7 Im Bereich der Stellflächen östlich der Nord-Süd-Erweiterungsstraße sind Bäume entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Räumliche Verschiebung der Pflanzstandorte um allseitig 1 m sind zulässig.

Baumart: Kennzahl (gem. 6.2.2) = Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm; 3 Stück/qm.

6.2.8 Fläche für Gehölzpflanzung F VI

Als Initiativstudium für die Entwicklung eines Teichbührens im Bereich des freigelegten Grundwassers sind bis 1,5 m Wassertiefe mind. folgende Arten der Teichbührenspezies einzubringen:

Schiff	Phragmites communis
Rohrkraut	Typha latifolia
Teichrose	Scirpus lacustris

Im Bereich der übrigen, teilweise durch Rückstau des Floßbaches überstauten Flächen sind mindestens 1 Baum auf je 400 qm Fläche und 1 Strauch auf jeweils 1 qm, in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Bäume sind nur im nicht durch Abgrabung veränderten Bereich zulässig.

Die Pflanzen sind nach folgender Artenliste vorzusehen:

Bäume:	Spitzahorn, Rotbuche, Zierpappel, Schwarzerle, Vogelkirsche, Silberweide, Faulbaum, Bruchweide, Purpurweide, Korbeule
Sträucher:	Hartriegel, Kornelkirsche, Pflaferhücheln, Wasserschneeball, Traubenkirsche, Heckenrose, Heckenahorn, Zierpappel, Vogelkirsche, Silberweide
Bäume:	Acer platanoides, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Populus nigra, Prunus avium, Salix alba
Sträucher:	Cornus sanguinea, Cornus mas, Euonymus europaeus, Viburnum opulus, Rhamnus frangula, Salix purpurea, Salix viminalis

Qualitäts- und Größenbindung: Heister 2 x v, 125-150 cm hoch.

A.7. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 17 BBauG)

7.1 In dem als Feuchtbiopt ausgewiesenen Bereich im Norden des Plangebietes sind Abgrabungen zur Herstellung dauernd überstauter "Feuchtbiopt" vorzunehmen. Die Tiefwasserzone muß auf eine Tiefe von 2,5-3,0 m unter den Geländeoberflächen im Norden (Feuchtbiopt F VI) zu begrenzen.

7.2 Die darüber Flächen des Plangebietes innerhalb der genehmigten Abgrabung, mit Ausnahme der Biotope F VI, darf zum Schutz vor unzulässiger Überflutung um ca. 3,0 m über Flur aufgeschüttet werden.

A.8. Wasserflächen, Regelung des Wasserabflusses (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 u. 25b BBauG)

8.1 Die vorhandenen Flächen (Flößbach und Scheidegraben) sind zu erhalten. Die zu schaffende Ausgleichsfläche im Norden (Feuchtbiopt F VI) ist als Rückhalteraum auszubilden und fechtgerecht an den Floßbach anzuschließen. Auf die Forderungen des raumplanerischen Verfahrens wird verwiesen.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Die Hallen sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung muß 20°-30° betragen.

9.2 Die Dächer müssen an den Hallen-Stirnseiten mind. 0,75 m, an den Hallen-Längsseiten mind. 0,60 m über die Gebäudeoberfläche überstehen. Bei den südlich der Halle 1 angeordneten Anbauten muß der Dachüberstand mind. 0,40 m betragen. Die Höhe der sichtbaren Dachrandausbildung darf 0,60 m nicht überschreiten.

9.3 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie betriebstechnisch bedingt sind (z.B. Lüftungsanlagen, Beleuchtungs-Dachreiter u.ä.). Sie sind zur Gleichung der Dachflächen heranzuziehen, dürfen die Firstlinie aber nur in Einzelfällen übergreifen.

9.4 Bei der Dachdeckung dürfen keine hellen Farben (z.B. heller Asbestzement) verwendet werden. Zulässig sind ausschließlich erfarbende Tönungen. Die Dachflächen sind z.B. durch Verwehung von profillierten Deckungen - zu gliedern.

9.5 Die Traufkanten werden mit den im Plan vermerkten Maßen festgesetzt (Traufpunkt i.S. des Landesrechts).

10. Fassadengestaltung (§ 123, Abs. 1, Nr. 1 LRBauO)

10.1 Geschlossene Fassadenteile der Hallen 1-2 sind zur Gebäudegliederung mit selbstbestimmenden Pflanzen wie Efeu (Hedera helix) oder Wildem Wein (Parthenocissus tricuspidata "Vitis") zu begrünen. Zulässig sind auch Pflanzungen mit Rankhilfen (z.B. Gelblinthe, Lonikera cognata, Clematis, Cytisus).

10.2 Bei der Farbgebung der Fassaden sind erfarbende Tönungen vorzusehen.

10.3 Die geschlossenen Außenwände sind flächig auszuführen und kleinteilig zu gliedern (z.B. Mauerwerk mit sichtbaren Putz). Profilbleche u.ä. sind jedoch nicht zugelassen.

10.4 Die zur L 530 hin orientierte Fassade der Halle 1 ist durch Bauteile zu gliedern, die um mind. 18 m vor die Hallen vorragen.

11. Einfriedlungen

11.1 Die Einfriedlungen entlang der Landesstraße 530 sowie die Einfahrtstore sind als Gitter oder Stabzaun aus Metall mit einer Höhe von max. 2,0 m auszubilden. Sie sind im Bereich zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und dem Einfahrtstor von Kletterpflanzen freizuhalten. Als Einfriedlung entlang der West-, Nord- und Ostseite des Plangebietes sind Drahtgitter bis zu 2,0 m Höhe innerhalb der festgesetzten Befriedung zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

12. Für die Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen und der anderen Grünflächen ist ein qualifizierter Ausführlingsplan mit den notwendigen Hinweisen vorzulegen.

13. Befestigungen der nicht begrünter Freiflächen

13.1 Die für die Belattung an den Stirnseiten der Hallen erforderlichen Flächen sollen gepflastert werden.

13.2 Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Lkw- und Pkw-Stellplätze) sollen mit Ausnahme der Fahrspläne, mit Rasenmatten belegt werden.

13.3 Der Vorplatz vor der Halle 1 soll als Pflasterfläche angegliedert werden. Sie ist durch ein Raster aus Plattenbindern zu gliedern.

14. In regenreichen Jahren kann es infolge begrenzter Infiltration (Tonmergelband in 80-120 cm unter Flur) und durch Rückstau des Floßbaches zu flächenhaften Überschwemmungen kommen. Durch die vorgesehene Aufschüttung der Baufäche verringert sich die bisher vorhandene Sickerwasserzone. Benachteiligte Flächen können daher durch flächenhafte Überschwemmungen stärker betroffen werden.

15. Abführung des Niederschlagswassers

15.1 Im Baugenehmigungsverfahren ist die einwandfreie Abführung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers auch bei höchsten Grundwasserstand sicherzustellen, so daß ein Rückstau in den baulich genutzten Bereich ausgeschlossen werden kann. Bei Bedarf ist ein Anbau der anfallenden Wasserreagenzien erforderlich (Pumpwerk).

15.2 Das von den befestigten Flächen zwischen Halle 1 und 2 und den Lade-räumen dieser Hallen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser so wie das von den flächenhaft anfallenden Niederschlagswasser ist über Einlässe und ein daran angeschlossenes Leitungssystem zur Rückhaltung und Verankerung über ein Absetzbecken dem an die Leertiefe angelegten Kanalsystem zuzuführen. Die Größe und Abgrenzung von Absetzbecken und Rückhaltebecken sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

15.3 Das von den übrigen Fahrgängen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist flächig in die angrenzenden privaten Grünflächen zur Verankerung abzuführen.

16. Der im Gebiet vorhandene Mutterboden ist gem. § 39 BBauG im Bereich der für eine Abbaugrubung und der zur Befriedigung vorgesehenen Flächen abzutragen und auf die für eine Befriedigung festgesetzten Flächen zu verbringen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 05.06.1985 beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 09.06.1985.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 21.06.1985.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 09.05.1986 am Stellungsname gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 12.08.1986.

Zustimmungen und Auslegungsbüchlein zu dem auslegenden Planentwurf am 20.09.1986.

Die örtliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 20.09.1986.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 02.09.1986 bis einschließlich 10.10.1986 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 18 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 16.10.1986 Beschluß gefaßt wurde.

Die Beschränkung der Einsichtnahme erfolgte am 20.10.1986.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BBauG u. 4.2 GenG) erfolgte am 16.10.1986.

Mutterstadt, den 20.10.1986

Gemeindevorstand

Genehmigt am 17. NOV. 1986

az. 63/86-13
Mutterstadt 23

Ludwigshafen am Rhein
den 17. NOV. 1986

Kreisverwaltung
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des BBauG erfolgte in örtlicher Weise am 02.12.1986

Ausfertigung siehe:

GEMEINDE MUTTERSTADT
BEBAUUNGSPLAN „PALZMARKT“
M 1 : 1000
BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO HÄLING, U.-K. SCHARA, MANNHEIM
20. MARZ 1986 / 12. AUGUST 1986