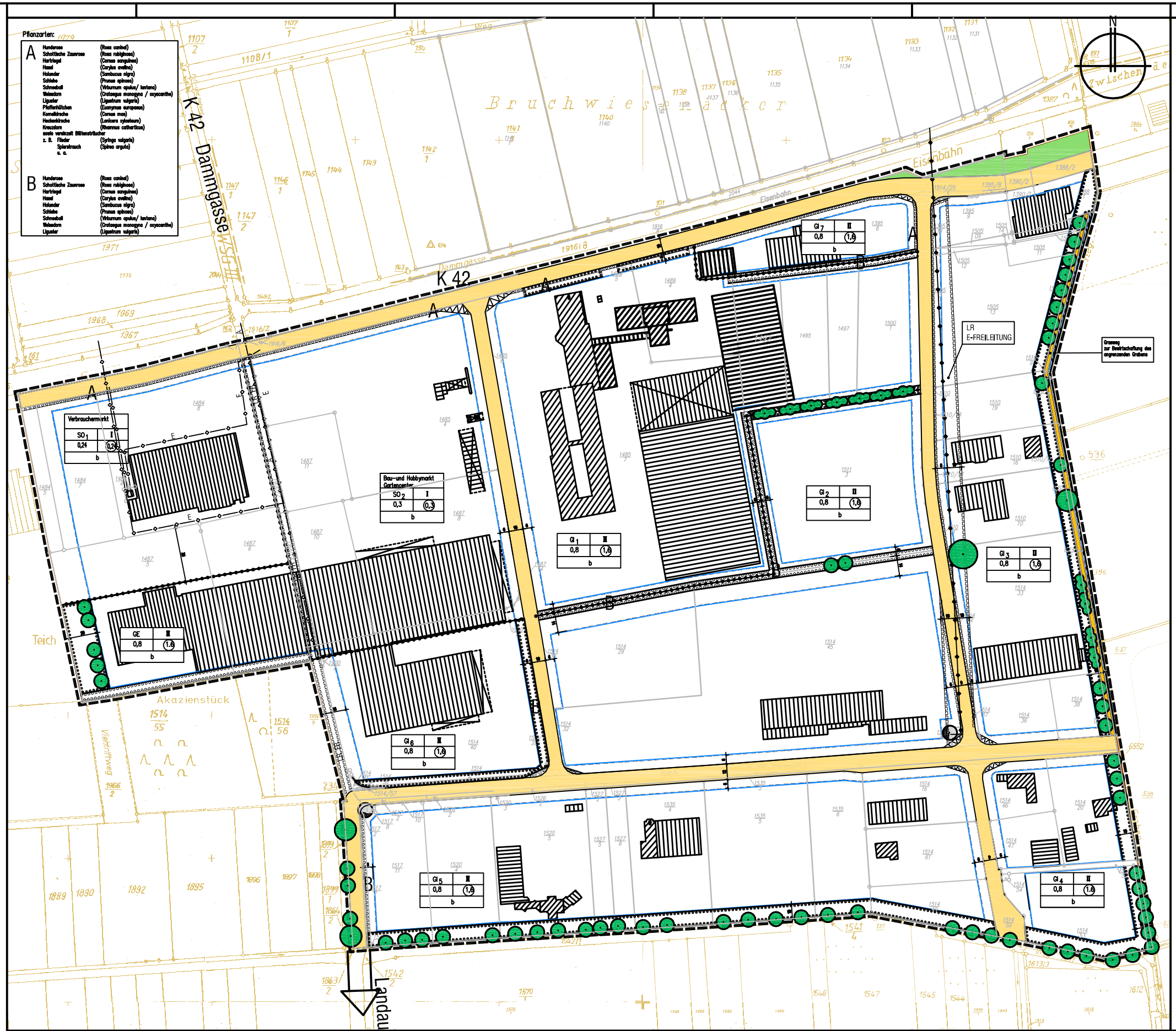


Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet nach § 11 BauNVO)
   Neben dem Planeintrag sind in den Sondergebieten folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
   - Lagerhäuser, Lagerplätze und Nebenanlagen, die der jeweiligen Hauptnutzung (siehe Planeintrag) zuzuordnen sind und seiner Eigenart nicht widersprechen.
2. Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet)
   Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind zulässig; Ziffer 2 ist unzulässig.
3. Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)
   Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 + 2 BauNVO sind zulässig; Ziffer 3 ist unzulässig.
4. Bauweise
   Als besondere Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe zulässig, dass Gebäudelängen entsprechend den überbaubaren Flächen und Grenzbebauung möglich sind.
5. Garagen und Nebenanlagen
   Die in den Sondergebieten notwendigen Stellplätzen sind den baulichen Anlagen direkt zuzuordnen und dürfen nicht in den Baugebieten anderer Nutzungsart untergebracht werden.
6. Geschosszahl
   Auf den maximal eingeschossig bzw. zweigeschossig überbaubaren Flächen (SO-, GI und GE-Flächen) dürfen Wohn-, Verwaltungs- und Sozialgebäude auch dreigeschossig errichtet werden. Ausnahme: In der Baufläche GI 1 dürfen Verwaltungsgebäude bis zu einer Höhe von max. 22 m errichtet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wand- und Firsthöhe
   Zulässig Wand- und Firsthöhen in allen Gebieten mit ein- und zweigeschossiger Bebauung bis max. 9.0 m, bezogen jeweils auf die angrenzende Straße, von der aus die Erschließung erfolgt bei Betrieben mit besonderen Betriebsbedingungen (z.B. Absunchhallen, Krananlagen) kann die First- und Wandhöhe bis auf max. 12.0 erhöht werden. Bei Angabe größerer Firsthöhen im Plan (Nutzungsschablone) gilt ebenfalls der o.a. Höhenbezug des Fußpunktes. Der Hochpunkt ist jeweils die Obertante Dachhaut bzw. der First.
2. Dächer
   Dachneigungen sind von 0° - 35° zulässig.
3. Aufschüttungen
   Die Baugrundstücke können bis auf das Niveau der angrenzenden Planstraße aufgefüllt werden, von der aus die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt.
4. Außenanlagen
   Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Wegen der Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.
   Abstell- und Ablagerungsplätze im Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet sind so einzurichten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
5. Einfriedigungen
   Einfriedigungen sind grundsätzlich im Abstand von 2,0 m von der Hinterkante der öffentlichen Straße bis 2.0 m Höhe zulässig.
6. Begrünung
   Die eingetragenen Pflanzstandorte und Pflanzarten sind einzuhalten. Die können verändert werden, soweit das Einfahrten und Leitungsstraßen bedingen.
   Auf den Baugrundstücken ist pro 1.000 m² bzw. 20 Parkplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzarten sind so zu wählen, dass das Großgrün die Firsthöhe der Gebäude überragt. Zu den Baugesuchen ist ein Pflanzplan einzureichen. Der Vollzug des Pflanzplanes ist ab Baubnahme, spätestens nach Ende der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.

Hinweise

1. Gasleitung
   Bei den Pflanzmaßnahmen an der Straße „An der Vishweise" mit Großgrün (Bäume und Sträucher) ist ein seitlicher Abstand von 2 m beiderseits der Gasleitung einzuhalten.
2. Vorfluter
   Einbauten jeglicher Art in die Vorfluter im Pflangebiet sind nicht zulässig.
3. Elektrische Freileitung
   Im Schutzstreifen der elektrischen Freileitung sind die Bauvorschriften des Versorgungsträgers zu beachten.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Gesetz zum Schutz des Bodens – BBodSchG
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
6. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz Landeswassergesetz-LWG)
12. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am 25.06.2007 rechtsbeständigen Fassung.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) 02.02.2005
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)
   Öffentliche Darlegung und Begründung vom 16.12. bis 22.12.2006
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 V. mit §3 Abs. 1 und §2 Abs. 4 BauGB) 24.08.2006
4. Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)
   Unterrichtung der Behörden 02.01.2007
5. Offenlage (§3 Abs. 2 und BauGB)
   im Zeitraum vom 15.01.2007 bis 16.02.2007
6. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB) 25.06.2007
7. Ausfertigungsvermerk

   Bornheim, den.....

   .....
   Ortsbürgermeister. (L. Bach)

8. Bekanntmachung (§10 Abs.3 BauGB)
   Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am .....

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GI_{1-7} Industriegebiet (mit Nummerierung der Gebietsteilen)
- SO_{1-2} Sondergebiet (mit Nummerierung der Gebietsteilen)
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 Grundflächenzahl
- (1,6) Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- b besondere Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg/Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Bachlauf

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

- Pumpstation, Abwasser
- Trotostation
- A Abwasser
- E Erdkabel
- El. Freileitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- FR LR Fahr-/ Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke und des Versorgungsträgers
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweise:

Flächenschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baugrenze, Baugrundstücksgröße	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
Bemerkungen	

GEMEINDE BORNHEIM

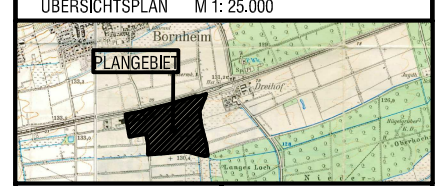
"INDUSTRIE-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET"

2. Änderung

nach § 12 (1) BauGB

RECHTSPLAN M 1: 1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



Pröll Architekten
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
eMail dietrich@proell-architekten.de

BEARBEITUNG: SIMONE MERTENS

DATUM: 25.06.2007

Projekt-Nr. 207.83 | 05