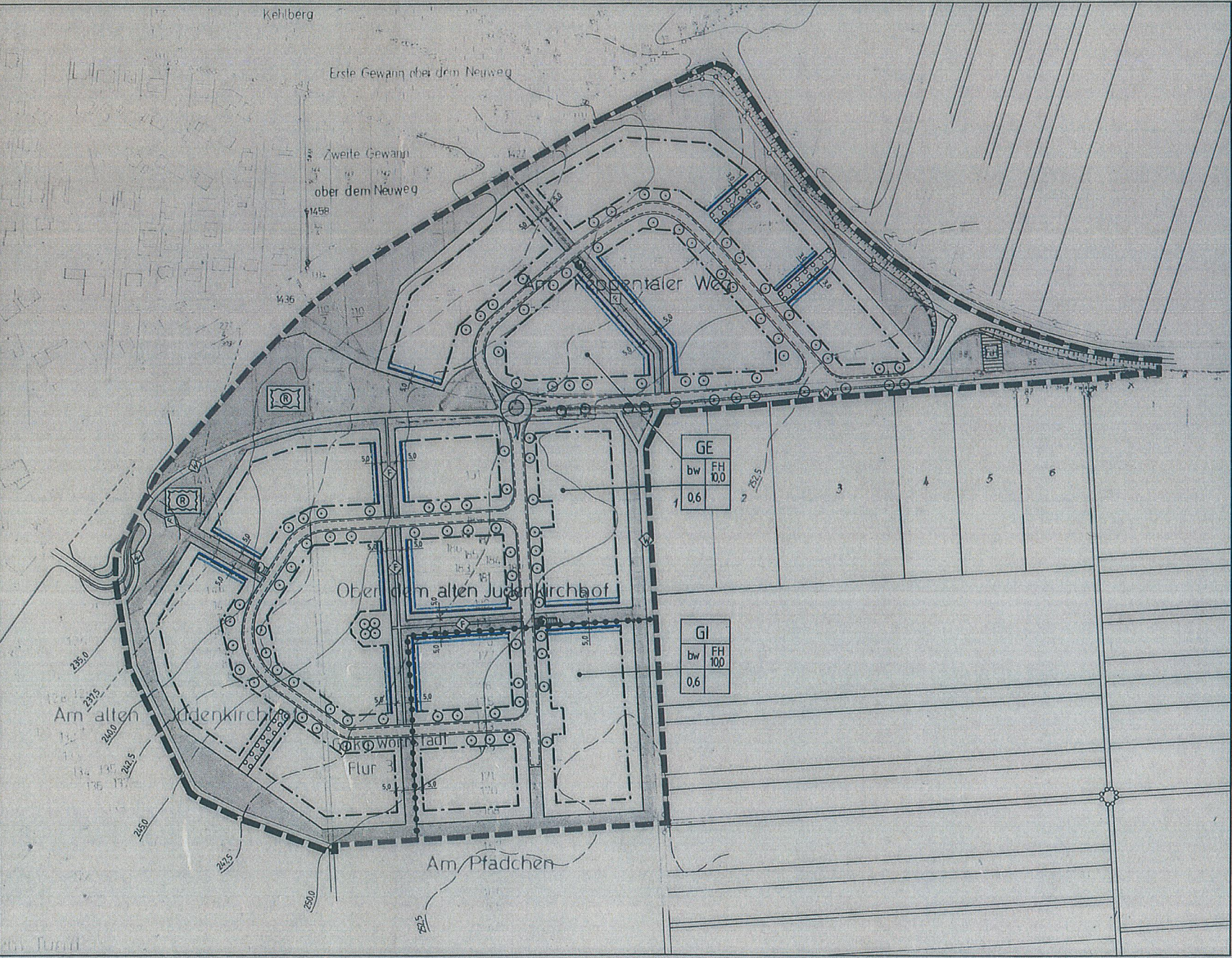


DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK AN DER A 63";
ORTSGEMEINDE WÖRRSTADT

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB



ZEICHENERKLÄRUNG

- Baugrenze (alt) gemäß Bebauungsplan "Gewerbepark an der A 63" (nachrichtlich)
- Baugrenze (neu) gemäß 1. Änderung zum Bebauungsplan "Gewerbepark an der A 63"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

GEBÄUDEHÖHE - § 9 (2) BauGB -

Die Höhe der Gebäude darf - gemessen ab der angrenzenden natürlichen Geländeoberkante an der Bergseite - höchstens 10 m betragen.

HINWEIS:
DIE ÜBRIGEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEPARK AN DER A 63" BLEIBEN UNVERÄNDERT

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 08.10.1993 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB diese Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der A 63" beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Wörrstadt, den 01. März 1994
Ortsbürgermeister

2. VERFAHREN

Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.11.1993 gegeben.

Keiner der Beteiligten hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes fristgerecht widersprochen.

Wörrstadt, den 01. März 1994
Ortsbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 25.02.1994 aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB und § 24 GemO Rheinland-Pfalz die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wörrstadt, den 01. März 1994
Ortsbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Wörrstadt, den 19. März 1994
Ortsbürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

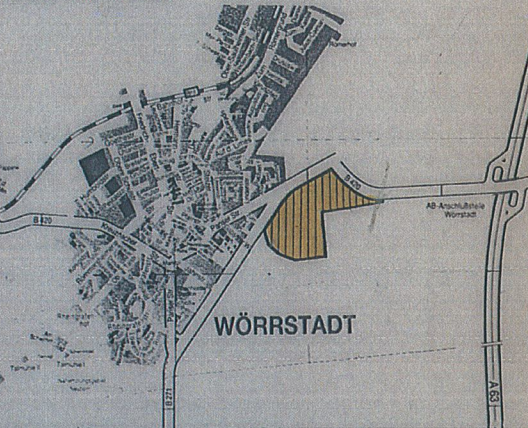
Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 25. März 1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Wörrstadt, den 25. März 1994
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Juni 1992 (GVBl. S. 143).

ÜBERSICHTSPLAN



HEIMSTÄTTE RHEINLAND-PFALZ GMBH
HINDENBURGSTR. 14 - 16, 6500 MAINZ 1
STAATLICHE TREUHANDSTELLE FÜR WOHNUNGS- UND KLEINSIEDLUNGSWESEN
- ORGAN DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK -

PROJEKT	ORTSGEMEINDE WÖRRSTADT "GEWERBEPARK AN DER A 63"		
PLAN- BEZEICHNUNG	1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEPARK AN DER A 63"		
ENTWURF	DIPL.-ING. J. SCHÖLER	DATUM	JULI 1993
BEARBEITET	C. SEMMLER	DATUM	JULI 1993
GEÄNDERT	Mal 1994 Rau/Sem	MASSTAB	1:2000
		BLATTGRÖSSE	91 x 52,5
		BLATT-NR.	

AUFTRAG- GEBER	
-------------------	--

PLANUNG	HEIMSTÄTTE RHEINLAND-PFALZ GMBH HINDENBURGSTRASSE 14-16, 6500 MAINZ 1, TEL. 06131-6397-0
	DIPL.-ING. ARCH. HAUSER
	DIPL.-ING. J. RAUSCHKOLB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

A Textliche Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung

1. Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen, die in §8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt sind, allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet sind:

- a) Handelsbetriebe des täglichen Bedarfs über 800 m² Geschoßfläche
- b) Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen
- c) Lagerplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO)

2. Im Industriegebiet sind die Nutzungen, die in §9 Abs. 2 BauNVO aufgeführt sind, allgemein zulässig.

Im Industriegebiet sind:

- a) Handelsbetriebe des täglichen Bedarfs über 800 m² Geschoßfläche
- b) Anlagen der Abstandsklassen I Betriebsart 1-5, II Betriebsart 6-7, III Betriebsart 8-17, IV Betriebsart 18-32, gemäß Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz vom 24.06.1986
- c) Lagerplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO)

Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf an jeder Gebäudeseite - gemessen ab natürlicher Geländeoberkante - höchstens 10,00 m betragen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile kann zugelassen werden, sofern die Baumasse der überragenden Teile jeweils nicht mehr als 5 % der Baumasse des Hauptbaukörpers beträgt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß §23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gemäß §14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Private Stellplätze sind darüberhinaus innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte private Stellplätze können innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

1. Gemäß §22 Abs. 4 BauNVO wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Bei der besonderen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet, wobei die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.
2. Für Gebäude mit geneigten Dachflächen wird festgesetzt, daß die Hauptfirstrichtung parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße verlaufen muß.

Öffentliche Grünflächen

1. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind im Sinne des dargestellten Pflanzbeispiels für Randpflanzungen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzen sind aus der dargestellten Artenliste für standortgerechte Anpflanzungen im Landkreis Alzey-Worms auszuwählen.
2. Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu schonen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
3. An Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung in den freizuhaltenden Sichtfeldern eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

1. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Anteil der Gehölzpflanzfläche muß bei diesen Grünflächen mindestens 50 % betragen.
2. Auf jedem Grundstück ist straßenseitig je angefangene 15 m Straßenfrontlänge mindestens 1 Baum I. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die straßenseitigen Flächen für notwendige Ein- und Ausfahrten sind hiervon ausgenommen. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen nach Ziffer 1. anzurechnen.
3. Die im Bebauungsplan umgrenzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Anteil der Gehölzpflanzfläche muß bei diesen Grünflächen mindestens 70 % betragen. Diese Grünflächen sind nicht auf die Pflanzungen nach Ziffer 1. anzurechnen.
4. Auf den privaten Stellplätzen ist für je 4-6 Stellplätze ein Baum I. Ordnung auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu pflanzen und zu unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen nach Ziffer 1. anzurechnen.
5. Die Pflanzen für die Gehölzpflanzflächen gemäß Nrn. 1,2,3,4 sind aus der dargestellten Artenliste für standortgerechte Anpflanzungen im Landkreis Alzey-Worms auszuwählen und in einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro 2 m² anzupflanzen, wobei die Anteile der Gehölze wie folgt aufzuteilen sind:

30 % Bäume II. Ordnung. 65 % Sträucher.

unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen nach Ziffer 1. anzurechnen.

5. Die Pflanzen für die Gehölzpflanzflächen gemäß Nrn. 1,2,3,4 sind aus der dargestellten Artenliste für standortgerechte Anpflanzungen im Landkreis Alzey-Worms auszuwählen und in einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro 2 m² anzupflanzen, wobei die Anteile der Gehölze wie folgt aufzuteilen sind:

5 % Bäume I. Ordnung, 30 % Bäume II. Ordnung. 65 % Sträucher.

6. An Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung in den freizuhaltenden Sichtfeldern eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
7. Grundsätzlich hat die Bepflanzung bis spätestens einem Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. der erstmaligen Nutzung zu erfolgen.

B Textliche Festsetzungen gemäß §86 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz und § 9 Abs.4 BauGB

Dachgestaltung

Die Dächer sind als Satteldach oder den damit verwandten Dachformen wie Walm- oder Krüppelwalmdach oder als Flachdach herzustellen.

Bei geneigten Dächern ist die Dacheindeckung grundsätzlich in rotem kleinteiligem Material auszuführen.

Fassadengestaltung

Sofern Gebäudefassaden nicht durch Fenster, Türen bzw. Vor- und Rücksprünge gegliedert sind, ist die Fassade mindestens je 10 m Fassadenlänge mit mindestens 2 Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind gärtnerisch zu unterhalten.

Grelle Farbgebungen sind nur zur Gliederung der Fassaden zulässig. Im übrigen sind grelle Farbgebungen zur flächigen Fassadengestaltung unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen je Gebäude.

Stellplätze

Private Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen.

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 86 Abs. 7 LBauO Rheinland-Pfalz gilt §67 LBauO Rheinland-Pfalz.

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



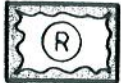
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Regenrückhaltebecken

8. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung "Elektrizität"



Zweckbestimmung "Fernmeldeanlage"

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

10. Vermessungstechnische Signaturen



Katastergrenze mit Grenzpunkt

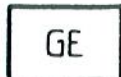


Höhenlinien in m ü.NN

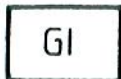
ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8 und 9 BauNVO)



Gewerbegebiet



Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl

FH

Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

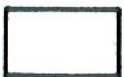
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

bw

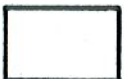
Besondere Bauweise



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Gehweg/Fahrbahn/Gehweg



F = Fußweg

W = Wirtschaftsweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche