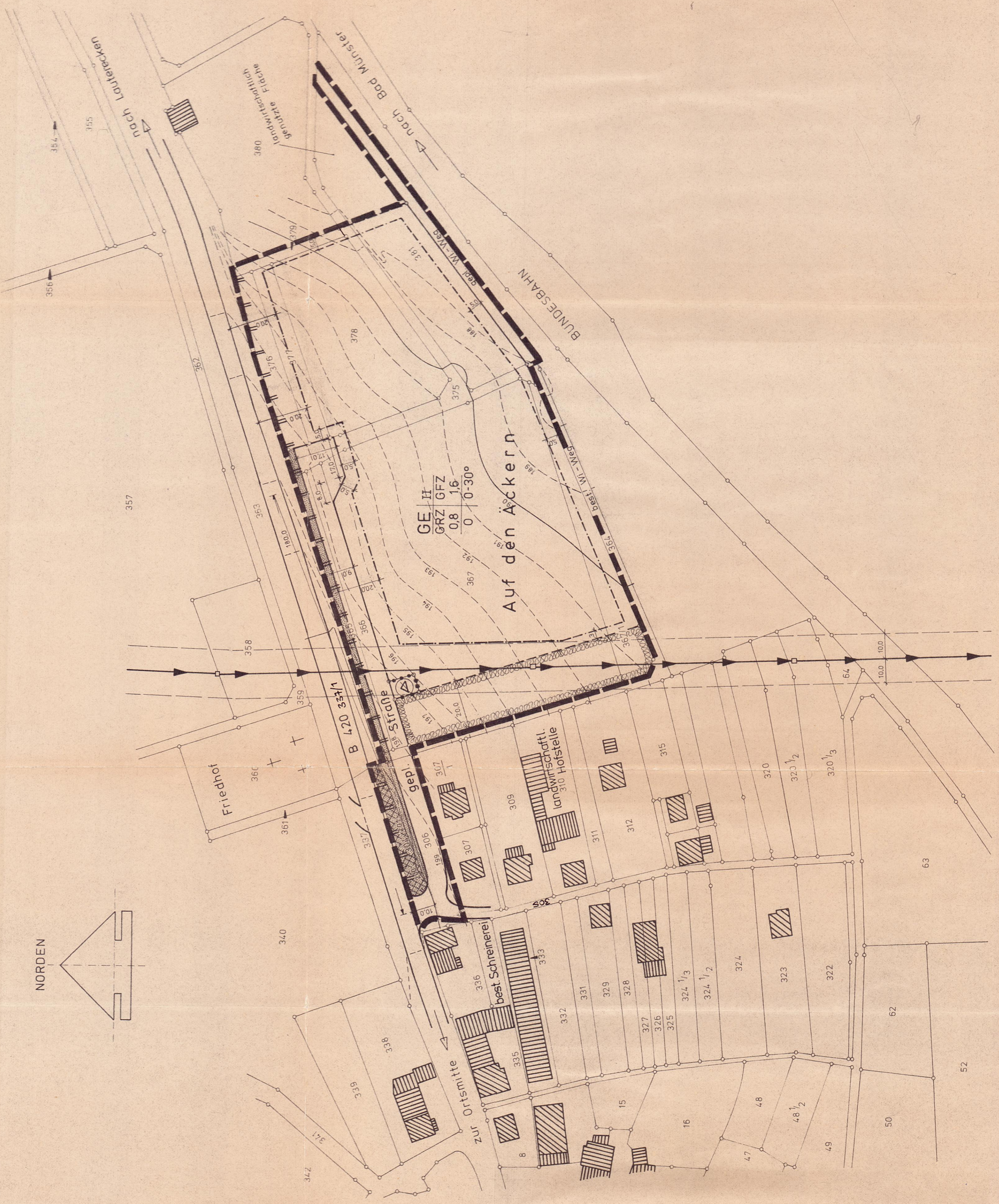


**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**

- | Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise         | Dachneigung            |
- GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
  - II Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse
  - GRZ Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
  - GFZ Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)
  - O Offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)
  - 0-30° Dachneigung
  - Baugrenze (gem. § 23 (3) BauNVO)
  - Geplante Liegenschaft
  - Geplante Wirtschaftsweg
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 5 BBauG)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes
  - Sichtdreieck bemerkt
  - Öffentlicher Schutzstreifen (Pflanzgebot mit Nadelholzgewächsen)
  - Öffentliche Grünfläche
  - Umpfampunkt
  - Bestehende Grundstücke mit Plan-Nr.
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
  - Kennzeichen von Punkten, zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird
  - Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
  - Bestehende Freileitung 20 kV
  - Schutzzone
  - Anschlußbeschränkung (Zu- und Ausfahrverbote)
  - Maßangabe in Meter
  - Bauland
  - alle nicht colorierten Flächen



**BEGÜNDUNG**

Bedingt durch die Nachfrage für Gelände von Gewerbebetrieben hat der Gemeinderat beschlossen, im Osten der Ortslage ein Gewerbegebiet auszuweisen. Es soll damit den ortsnahen Betrieben die Möglichkeit gegen werden, ihre Betriebe zu vergrößern bzw. neu anzusiedeln.

Das Gewerbegebiet ist gegenüber der angrenzenden Ortslage, das nach der BauNVO als Dorfgebiet angesehen werden kann, durch einen Pflanzstreifen (Grünlücke) abgegrenzt. Die Ortslage des Gewerbegebietes wirkt sich immisionstypisch durch Westwind auf das Dorfgebiet aus. Die Abpflanzung ist mit Nadelgehölzen vorgesehen um auch in der kalten Jahreszeit einen Immissionschutz zu erreichen.

Das Planungsgelände umfaßt ca. 2,5 ha. Der eigentliche Grundstücksbereich der einzelnen Betriebe wird nach deren Bedarf von Fall zu Fall vorgenommen.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umlegung des Planungsgeländes,
- Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Pflanzzonen in das Gemeindeeigentum.

Der Anreiz der Gemeinde an den Erschließungskosten wird geschätzt auf DM 40.000,-. Das Planungsgelände ist von der B 420 über eine Ortsstraße und eine zur B 420 parallel verlaufende Straße mit Wendepark erschlossen.

Die Maßnahme soll sofort nach Genehmigung durchgeführt werden.

Das geplante Gewerbegebiet ist in dem z.Z. in der Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterbach ausgewiesen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) mit der gem. § 8 BauNVO zulässigen Nutzung festgesetzt.

Außer den Gewerbebetrieben sind zugehörige Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen starrhaft (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BBauG)

Die in dem Plan festgesetzten Nutzungszahlen ergeben sich aus § 17 BauNVO. Sie werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LbauC festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingetieft.

Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die Bestimmungen der LbauC.

Die Dachform und Gebäudestellung ist freibleibend.

Als Dachneigung sind max. 30° zulässig.

Kniestücke sind nicht statthaft.

**Die Schutzzone der 20 kV-Leitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.**

Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

**Der Pflanzstreifen zwischen der Ortslage und dem Gewerbegebiet ist mit einheimischem Nadelgehölz anzulegen.**

Bei Geländeregulierungen (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen. Auf die Erhaltung des Landschaftsbildes ist größter Wert zu legen. Vorhandene Bepflanzungen sind weitmöglichst zu erhalten. Gebäude umgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Es muß eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbinden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht statthaft.

Es kann verlangt werden, daß zu den Bauunterlagen ein Eingrünungsplan bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wird.

**VERMERKE ZUM VERFAHREN**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom ... beschlossen.

Der Gemeinderat hat den Entwurf in der Sitzung vom 16.6.1976 angenommen.

Die endgültige Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 09.8.1976 (§ 2 Abs. 6 BBauG).

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 20.9.1976 bis 20.10.1976 (einschl. ....) öffentlich aus.

keine Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung vom ... beschlossen hat (§ 2 (6) Satz 4 BBauG).

Das Beschlussergebnis wurde gemäß § 2 (6) Satz 4 BBauG übergeben, die Bedenken und Anregungen mitgeteilt haben mit Schreiben vom ... mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am 22.10.1976

**VII. Ausfertigung**

Genehmigt

mit Bescheid vom 07.12.1976

Az. 65/600-13-1/12/13

St. Julian, den 2 NOV 1976

In Vertretung: *Müller*

Der Ortsbürgermeister

St. Julian, den 13. JAN. 1977

Die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG erfolgte am 13. JAN. 1977

Lauterbach, den 13. JAN. 1977

St. Julian, den 13. JAN. 1977

Verbandsbürgermeister

**GDE. ST. JULIAN**

**ORTSTEIL ESCHENAU**

**„AUF DEN ÄCKERN“**

**—GEWERBEGEBIET—**

**M:1:1000**

Die Übereinstimmung dieses Plans mit dem Original wird bestätigt:

Lauterbach, den 19. JAN. 1977

Verbandsbürgermeister:

INGENIEURBÜRO ASAL

675 KAISERSLAUTERN

aufgestellt: Kaiserslautern, im August 1976

