

BEBAUUNGSPLAN

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

"Am Weiherborn"

Ortsgemeinde Mommenheim

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

PLANNUMMER:

STAND: 22.06.2023

FERTIGUNG:.....

GEMARKUNG: Mommenheim

Größe: ca. 0,3 ha

VG Rhein-Selz - FB 3 Bauliche Infrastruktur

PLANFERTIGER: **Weber Consulting**

Bauschlotter Str. 62
Tel: 07231/ 583-301

75117 Pforzheim
Mail: info@weber-consulting.de



Aufstellungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

(§§ 2 Abs. 1 BauGB) am

Frühzeitige Beteiligung

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am

.....

Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht

(§§ 3 Abs. 1 BauGB) vom bis einschließlich

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange (§§ 4 Abs. 1 BauGB) vom bis

Öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am

.....

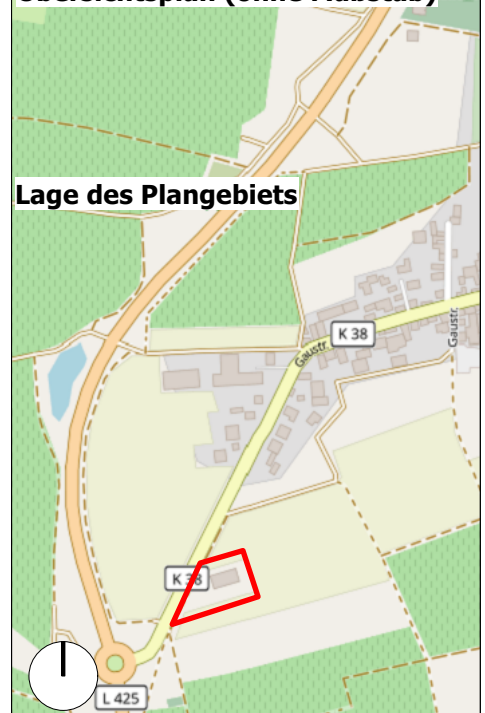
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom bis einschließlich

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 24 GemO) am

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften (§§ 88 LBO i.V.m. §§ 9 Abs. 4 BauGB

und §§ 24 GemO) am

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen (**Ausfertigung**).

Ausgefertigt am: Broock (Ortsbürgermeister)

Mit der **öffentlichen Bekanntmachung** vom sind dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften (§§ 10 Abs. 3 BauGB) **rechtskräftig**.

LEGENDE

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Bauliche Nutzung	
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - (Die beigefügten textlichen Festsetzungen mit Stand: 22.06.2023 sind Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

2. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



überbaubare Grundstücksflächen



nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche (p.G.): Zweckbestimmung "private Gartenfläche"

3. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pfb 1: Erhalt Grundstückseingrünung

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



räumlicher Geltungsbereich

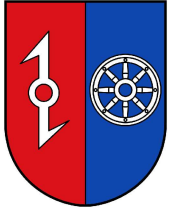
5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Bestandsgebäude



Anbauverbotszone Kreisstraße 15 m



**Ortsgemeinde Mommenheim
Verbandsgemeinde Rhein-Selz
Landkreis Mainz-Bingen**

**BEBAUUNGSPLAN MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„AM WEIHERBORN“**

**VORENTWURF FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs.
1 BauGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – STAND **22.06.2023**

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom

17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

16. Bundes Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S.543)

Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S.413).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S.21).

Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

A.) FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1.1 Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem eingeschränkten GEE die folgenden Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach § 1 Abs.5 BauNVO sind die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die folgenden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche Zwecke

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle,
- bordellartige Betriebe,
- Swingerclubs
- sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- Peepshows,
- Striptease-Lokale,
- Sexkinos,
- Sexshops und sonstige auf sexuelle Bedürfnisse hin orientierte Betriebe

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das GEE wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH)

Für das GEE wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts oder des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Straßenoberkante der nördlich verlaufenden Straße „Am Lazarienpfad“ im Bereich des mittig auf die Straße stoßenden Leitungsrechts.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1 Nach § 22 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Versiegelte Fahrradstellflächen, Müllabstellflächen und Zuwegungen/ Hauseingänge können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

3.3 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge oder Eingangsüberdachungen und Vorbauten wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Carports und Garagen dürfen eine Tiefe von 8 m nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im GEE untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zahlenmäßig auf 2 und großenteils auf insgesamt 30 m³ Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes (Pfg 1) sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

6. Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 6.1 Südlich und westlich des Gewerbegebietes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Gartenfläche“ festgesetzt. Bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.
- 6.2 Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 M 1: Wasserdurchlässige Beläge

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege-soweit wasserrechtlich zulässig-mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrasen anzulegen. Es ist auf einen versickerungsfähigen Unterbau zu achten.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 8.1 Pfb 1 – Erhalt Grundstückseingrünung

Zur Gewährleistung einer Grundstückseingrünung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

B.) AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2. Dachmaterial (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Für die Dacheindeckung sind nur matte oder matt-glänzende Ziegel oder Materialien zugelassen, die Ziegeln hinsichtlich der Kleinteiligkeit und Profilierung gleichkommen. Als Farbgebung sind rote, rotbraune, dunkelbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne vorzusehen.
- 2.2 Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- 2.3 Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen und glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet. Es dürfen keine unbeschichteten Dacheindeckungen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden.

3. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1 Für Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich Putz, Naturstein, Backstein sowie partielle Holzverkleidungen mit heller (weiß bzw. hell getönt) oder erdfarbener Farbgebung zulässig. Grelle oder reflektierende Farben sind nicht gestattet.
- 3.2 Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, polierten oder geschliffenen Werksteinen sowie andere großflächige oder glänzende Materialien. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte, aufgemalte oder verblendete Fachwerke.
- 3.3 Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie Nebenanlagen können eine andere Materialgestaltung erhalten.

4. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Mülltonnenstandplätze sind mit einem festen Sichtschutz und / oder einer Bepflanzung zu umgeben. Die maximale Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten.

6. Gestaltung unbebauter Flächen der unbebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).

C.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a BauGB)

D.) HINWEISE

Bodendenkmäler

Sofern im Rahmen von Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde/ Hinweise angetroffen werden ist das GDKE Landesarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen.

Rodungszeiträume

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29 Februar zulässig.

Denkmalschutz (Bodendenkmäler)

Sofern im Rahmen von Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde/ Hinweise angetroffen werden ist das GDKE Landesarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen. Die §§ 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde sind bei allen Bauarbeiten zu beachten.

Niederschlagswasser/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen.

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Gemäß TrinkwV ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt erforderlich.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung/ Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Geothermie

Sollte die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen sein, muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

E.) EMPFEHLUNGEN

Nutzung erneuerbarer Energien:

Die Verwendung erneuerbarer Energien für Stromerzeugung und Beheizung zukünftiger Gebäude (bspw. Photovoltaik/-thermie; Wärmepumpen; etc.) wird empfohlen.

Anlage 1: Pflanzliste gemäß Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Zu pflanzenden Bäume müssen mindestens die Qualität 2x verpflanzt und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm aufweisen. Empfohlen werden zur Erzielung einer baldigen gestalterischen und ökologischen Wirkung 16 bis 18 cm oder stärker. Bei Obstbäumen sind mindestens 10 cm Stammumfang erforderlich.

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Sträucher müssen mindestens die Qualität 2x verpflanzt mit Höhe 60 bis 80 cm haben.