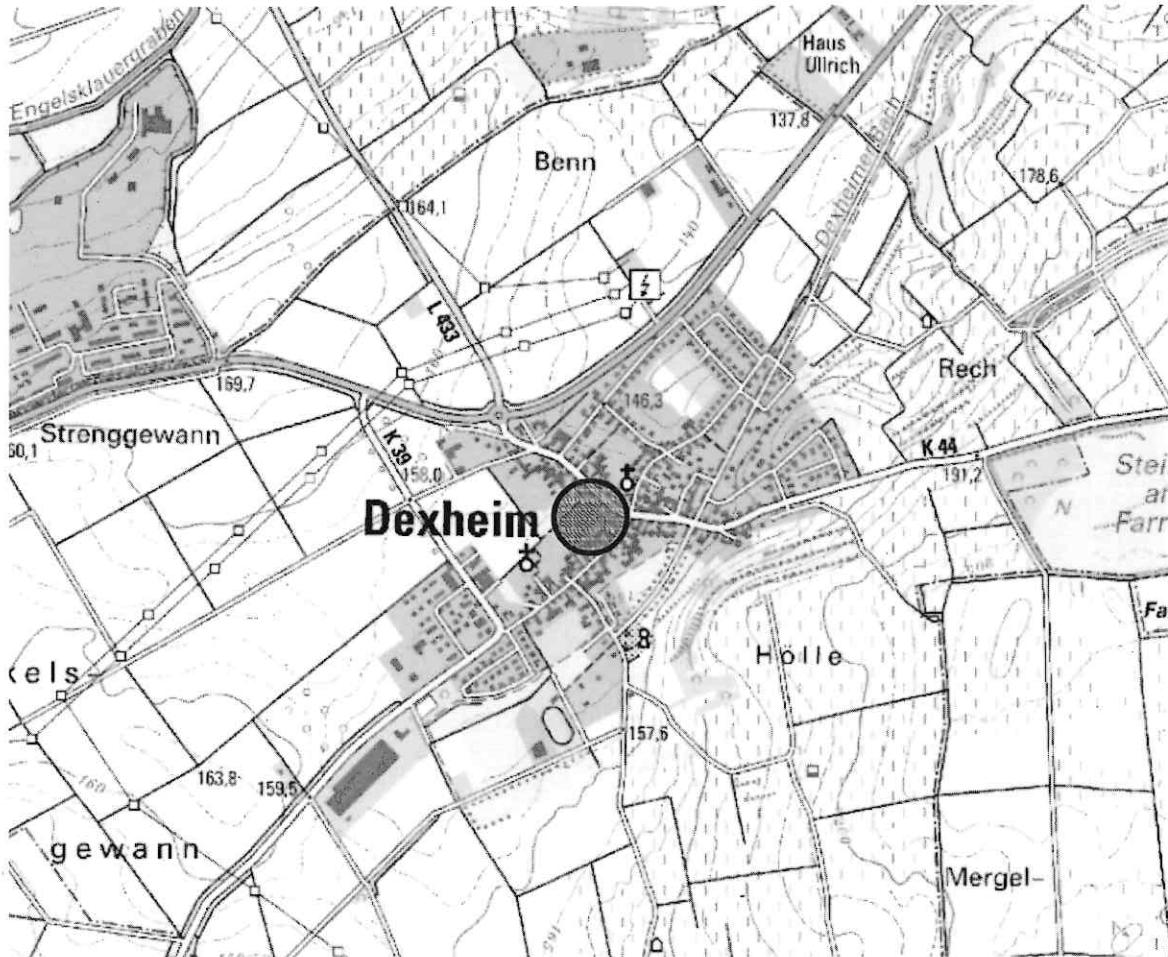


ORTSGEMEINDE DEXHEIM

Bebauungsplanentwurf „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“



Textliche Festsetzungen

Stand: 08.01.2013

*Fassung für die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch §142 des Landesbeamtengesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I, S.1726).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.11.2011, (GVBl. S.47).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur- und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung des Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S.387).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz und –pflegegesetz - DSchPflG -**) Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, (GVBl. S. 301).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 30. November 2011 (GVBl., S. 402, BS 75-50).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585),, zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. 2009, S.280).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 02.08.2005, S.302).
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In dem mit **N 1** bezeichneten Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind in dem mit **N 1** bezeichneten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Betriebe und Anlagen in dem mit **N 1** bezeichneten Gewerbegebiet sind so errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 c) TA Lärm für Mischgebiete von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden. Die Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche gewerblicher Art darf die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der Schallschutznachweis ist für den Bauantrag vorzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

In dem mit **N 1** bezeichneten Gebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- auf 50 von Hundert beschränkt.

2.2 Höhenfestsetzungen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in dem mit **N 1** bezeichneten Gebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch maximale Trauf- und Wandhöhen (Schnittlinie Außenwand und Dachhaut) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird mit max. 4,50 m festgesetzt.

Die sich durch Pultdächer ergebenden Wandhöhen dürfen eine maximale Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Wandhöhe ist die Oberkante des angrenzenden, fertigen Geländes, gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden in dem mit **N 1** bezeichneten Bereich mit Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze (ST) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

8. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

**8.1 Private Grünfläche
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit PG bezeichnete Private Grünfläche ist flächig mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro 3 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. In Längsrichtung der Grünfläche sind im Abstand von ca. 10,00m mindestens 4 Bäume 2.Ordnung bzw. Stammbüsche zu pflanzen.

**8.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die Einzelbäume in den Randbereichen des Plangebiets sind zu erhalten, sie dürfen nur aufgrund betrieblicher Erfordernisse und aus Gründen der Verkehrs- und Standsicherheit gefällt werden.

**8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind als Pult- oder Satteldächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar. Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Für Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Dachgauben / Zwerchhäuser

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Kunstschiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten /-Material sind unzulässig.

4. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

B HINWEISE

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
3. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
5. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
6. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
7. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m^3 festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
8. Im Brandfall kann im Geltungsbereich eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten.
9. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
10. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.

11. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
12. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
13. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
14. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.
Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.
Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist unter <http://www.mufv.rlp.de/?id=770> verfügbar.
15. Da im Plangebiet mit Vorkommen von geschützten Eidechsen und Fledermäusen zu rechnen ist, darf mit der Bautätigkeit erst ab April an warmen Tagen begonnen werden, wenn die Tiere ihren Winterschlaf beendet haben und fluchtfähig sind.
16. Artenliste Bepflanzung
Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm Stammbüsche, 3 x v., StU 12 - 14 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauch- und Heckenpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball