



# BEBAUUNGSPLAN *'AM HEILIGEN BAUM II'*

**Ortsgemeinde Mommenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 03.04.2023



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

<b>INHALT:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	4
3.2 Schutzgebiete .....	6
3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	6
<b>4. Standortalternativen .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Erschließung .....</b>	<b>8</b>
5.1 Ver- und Entsorgung.....	8
5.2 Verkehr .....	11
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.1.2 Gewerbegebiete.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3 Bauweise.....	14
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen.....	14
6.6 Öffentliche Grünflächen .....	15
6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	15
6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.6.1 Begrünung Stellplätze.....	16
6.6.2 Umweltfreundliche Beleuchtung .....	16
6.6.3 Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern.....	17
6.6.4 Metallische Dachaufbauten und Regenrinnen .....	17
6.6.5 Fläche für Ersatzmaßnahmen.....	17
6.6.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	18
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
8.1 Dacheindeckung.....	18
8.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern.....	18
8.3 Werbeanlagen.....	19
8.4 Fassaden und Außenwände .....	19
8.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke .....	19
<b>7. Umweltbericht.....</b>	<b>20</b>
<b>8. Umsetzung der Planung .....</b>	<b>20</b>
8.1 Eigentumsverhältnisse .....	20
8.2 Bodenordnung.....	20
8.3 Kosten, Finanzierung .....	20
8.4 Flächenbilanz .....	21

**Anlagen:**

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

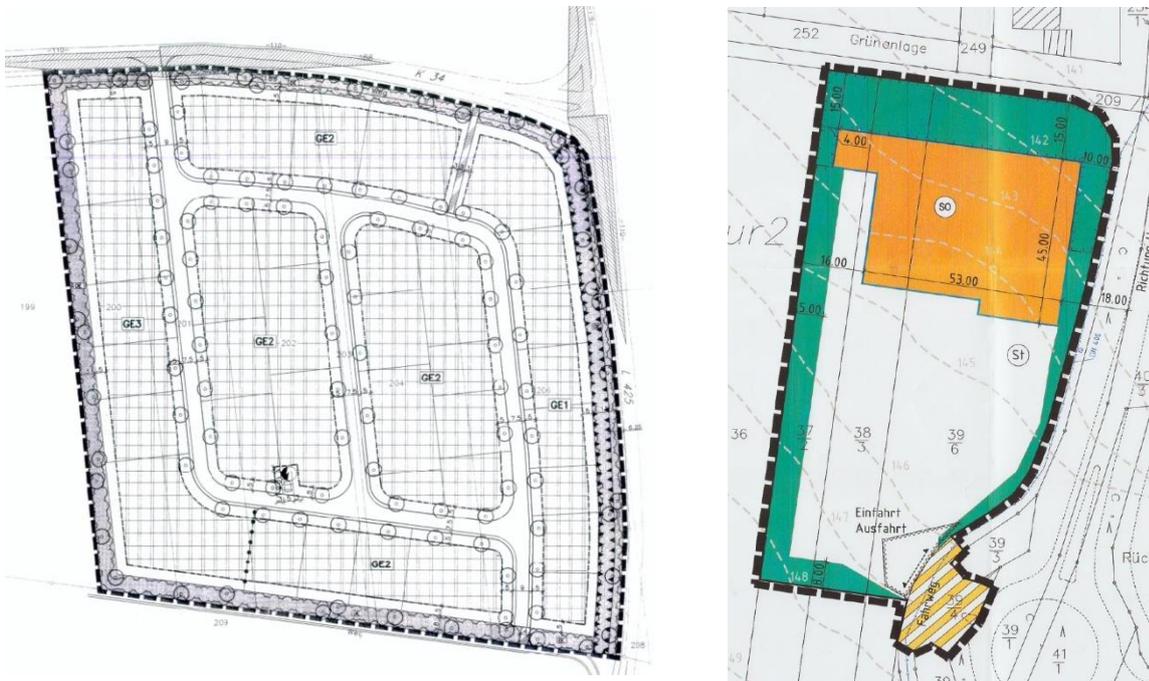
BG NATUR (2022): *Artenschutzgutachten Ortsgemeinde Mommenheim Gewerbegebiet Keltenweg 1. Bauabschnitt. Nackenheim, Juni 2022.*

## 1. Veranlassung und Ziele / Aufstellungsbeschluss

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Am Heiligen Baum“ (rechtskräftig seit 2000) und „Sondergebiet Einkaufsmarkt Wasgau“ (rechtskräftig seit 2012) der Ortsgemeinde Mommenheim wurden sowohl ein Gewerbegebiet als auch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Diese entsprechenden Nutzungsziele wurden bereits erreicht und umgesetzt. Im Bereich des Sondergebiets hat sich der Lebensmitteleinzelhandel „Wasgau“ angesiedelt. Das im Norden befindliche Gewerbegebiet ist ebenfalls vollständig bebaut.

Nachfolgend sind die Geltungsbereiche der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne abgebildet.



**Abb. 1:** Auszug Planfenster aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Heiligen Baum“ (Abbildung links, unmaßstäblich) und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmarkt Wasgau“ (Abbildung rechts, unmaßstäblich).

Die Ortsgemeinde Mommenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heiligen Baum II“ die Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Mommenheim zu erweitern. Durch diese Aufstellung werden die o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne geändert. Die bestehenden Nutzungen als Gewerbegebiet und Sondergebiet in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bleiben jedoch erhalten. Es werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heiligen Baum II“ lediglich kleinteilige Teilbereiche der bestehenden Planungen geändert.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Planes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,32 ha. Es gibt bereits ein starkes Interesse von Gewerbebetrieben sowie einem Einzelhandel, die sich in dem Geltungsbereich gerne ansiedeln möchten. Aus diesem Grunde möchte die Ortsgemeinde den Bebauungsplan aufstellen, um hier neue gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten festzusetzen.

Der Rat der Ortsgemeinde Mommenheim hat daher am 23.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Am Heiligen Baum II' im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB beschlossen.

## 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemarkung von Mommenheim, südlich des bestehenden Gewerbegebiets und westlich bzw. südlich des Wasgau Lebensmitteleinzelhandels (Sondergebiet) direkt angrenzend an die L 425 und unmittelbar an die Einmündung des Kreisverkehrs angrenzend.

Der räumliche Geltungsbereich des auszustellenden Bebauungsplans „Am Heiligen Baum II“ mit seinen ca. 2,32 ha wird nachfolgend dargestellt:



**Abb. 2:** Auszug des aufzustellenden Bebauungsplans „Am Heiligen Baum II“ (unmaßstäblich, rote Strichlinie).

Geprägt wird der Geltungsbereich vorallem durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch den Ortsrand im Osten sowie den direkt angrenzenden Wasgau-Markt im Nordosten und die L 425 ebenfalls im Osten. Im Norden schneidet der Geltungsbereich des aufzustellenden

Bebauungsplans „Am Heiligen Baum II“ den des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Heiligen Baum“. Das Gelände ist als ebene Fläche zu bezeichnen ohne signifikanten Höhenversprung.

### **3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen**

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz wird im LEP IV bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den 'verdichteten Bereichen' mit konzentrierter Siedlungsstruktur` (d. h. Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren  $\geq 50\%$ ), zugeordnet.

Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

Die VG Rhein-Selz liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und –auswahl' aufweist.

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Gemäß RROP liegt der Geltungsbereich in einer großflächigen 'Sonstigen Freifläche' sowie teilweise in einem Bereich für 'Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe`.

- Auch gemäß der Raumstrukturgliederung des RROP wird die Verbandsgemeinde (und demnach auch die Ortsgemeinde) Mommenheim zu den hoch verdichteten Räumen gezählt.

- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Ortsgemeinde Mommenheim werden folgende besondere Funktionen zugewiesen:

- Besondere Funktion Wohnen (Gemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll; diese Gemeinden müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen).

- Besondere Funktion Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits als zukünftige Gewerbebaufläche ausgewiesen. Der östlich angrenzende Wasgau-Markt ist als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ausgewiesen. Nördlich grenzen Gewerbebauflächen des bestehenden Gewerbegebietes an.

- Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes setzt im Geltungsbereich (unverändert) Gewerbebauflächen fest.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanung festgesetzten Eingrünungs-Randbereiche im Süden und Südwesten stellen übliche Baugebiets-Eingrünungen dar, die – zumal es sich um relativ schmale Streifen handelt - keine Abweichung von einer Bauflächen-Ausweisung im FNP darstellen.

Der Bebauungsplan kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

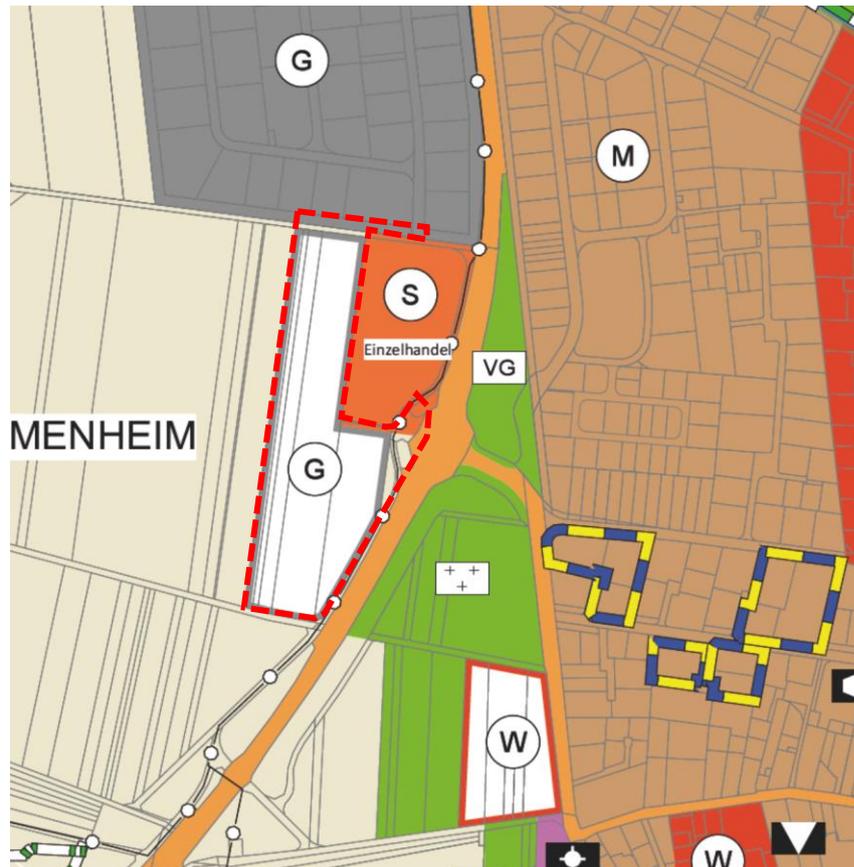


Abb. 3: Auszug dem aktuellen Flächennutzungsplan der VG Rhein-Selz (unmaßstäblich, rote Strichlinie markiert den Geltungsbereich).

- **Fachplanungen:**

Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen für das Plangebiet bekannt.

Der Grundstückseigentümer hat für den Fall der Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen, insbesondere Lagerflächen und –hallen, auf der bereits versiegelten Fläche ins Auge gefasst.

### **3.2 Schutzgebiete**

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete von der Bebauungsplanung betroffen. Das am nächsten gelegene Vogelschutzgebiet 'Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim' liegt ca. 2,94 km südwestlich des Geltungsbereichs.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete / -objekte von der Bebauungsplanung betroffen. Das am nächsten gelegene Landschaftsschutzgebiet 'Rheinheinisches Rheingebiet' (LSG-7300-002) liegt ca. 2,0 km südöstlich des Geltungsbereichs.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) von der Planung tangiert.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### **3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose**

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt innerhalb eines nachgewiesenen Rutschgebiets [Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau - [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6); letzter Abruf 21.11.2022].

Sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut dem genannten Kartenviewer bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

- **Baugrund / Böden**

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),

- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik – Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

Die speziellen Anforderungen an den Baugrund und an geotechnische Aspekte sollten beachtet werden. Das Einholen eines Baugutachtens vor Baubeginn obliegt der Entscheidung des Bauherrn.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine spezielle Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Bauherrn zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Ortsgemeinde Mommenheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

- **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten (und somit auch in dem nicht in einem solchen Gebiet liegenden Plangebiet) folgendes:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

## **4. Standortalternativen**

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde bzw. einem potenziellen Vorhabenträger mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante gewerbliche Nutzung sinnvoll und verfügbar sind.

So sollte das Plangebiet vor allem mit geringem Aufwand erschließbar sein und eine möglichst zentrale Lage zur möglichst guten Anbindung an die Infrastruktur aufweisen.

Im Vorfeld der Flächennutzungsplanung war bereits geprüft worden, an welchem Standort die Ansiedlung des neuen kleinen Gewerbegebiets am sinnvollsten realisiert werden sollte.

Kriterien bei der Auswahl waren u.a. *[in Klammern jeweils Verweis auf städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB]*:

1. Möglichst zentrale Lage / Nähe *(Belange der Wirtschaft (...) im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a), b) und c) BauGB)*
2. Möglichst geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) durch den Andienungsverkehr und den Verkaufsbetrieb im Plangebiet *(Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB)*
3. Möglichst Nähe zu einer übergeordneten (Kreis- oder Landes-)Straße mit guter Anbindung an die zu versorgenden Ortlagen *(wie vorstehend sowie Belange der Landwirtschaft und der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB)*
4. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild *(Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB)*
5. Möglichst geringer Aufwand für die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen) - wirtschaftliche und eingriffsarme Erschließung des Standortes *(Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a) und e) BauGB, Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sowie private Belange)*
6. Verfügbarkeit der Fläche *(private Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB)*.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die wvr Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim / Guntersblum).

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der EWR Netz GmbH (Worms) mit elektrischer Energie versorgt.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können. Das Plangebiet wird an das vorhandene Breitbandkabelnetz angeschlossen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Mommenheim zugeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden sollte, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 58 WHG i. V. m. §§ 61, 62 LWG ab einer Menge von 8 m<sup>3</sup> / Tag) vorzuschalten sind. Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach §§ 61 und 62 LWG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 Nummer 3 WHG in Verbindung mit § 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.

Auch bei dem Einleiten von Abwasser in öffentliche bzw. in private Abwasseranlagen die Vorgaben der §§ 59 bzw. 60 WHG zu berücksichtigen sind.

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

*(Exkurs: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.*

*Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.*

*Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.*

*Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)*

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Dies kann aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird dazu aber eine entsprechende Empfehlung im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen“ des Satzungstextes aufgenommen.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Oberflächenwasser Rückhaltung/- Versickerung/- Ableitung) festgesetzt. Diese soll zur Versickerung des Oberflächenwassers dienen. Die Abwasserbeseitigung kann somit als gesichert angesehen werden.

Genauerer ist dazu im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz) und der Unteren Wasserbehörde und den Verbandsgemeindewerken – festzulegen. Eine gezielte Einleitung in den Untergrund oder gar in das Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren**.

## 5.2 Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Gewerbegebiets ist durch den westlich angrenzenden Keltenweg (Zufahrt Wasgau-Markt) in direkter Anbindung an den Kreisverkehr der L 425 gesichert.

Diese in für gewerbliche Zwecke hinreichenden Breiten bereits ausgebaute oder noch herzustellende Erschließungsstraße verläuft mittig durch das Plangebiet und entlang der westlichen Plangebietsgrenze nach Norden und erschließt dort weitere Gewerbegebietsabschnitte. Auf Höhe der Zufahrt zum Plangebiet mündet die Verkehrsfläche in den Kreisverkehr der L 425. Im Norden grenzt die Verkehrsfläche an einen Wirtschaftsweg an, der bei einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Gebietes ebenfalls noch als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden kann um den Verkehr auch über den Römerring im Norden abzuleiten.

Straßenbegleitende Gehwege grenzen jeweils an die genannten Straßenabschnitte an, sodass auch eine gefahrlose fußläufige Anbindung gesichert ist.

Zur Landesstraße 425 hin wird im Bebauungsplan die 20 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) nachrichtlich eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (und somit im vorliegenden Trassenabschnitt) gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „*nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Die innere Erschließung der Baugebietsflächen verbleibt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie in Kap. 1 bereits erläutert, möchte die Ortsgemeinde den Bebauungsplan für den vorliegenden Geltungsbereich aufstellen, um hier gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten festzusetzen.

Die Art und die Maße der baulichen Nutzung, die Bauweise orientieren sich an dem angrenzenden Sondergebiet im Osten sowie an dem bestehenden Gewerbegebiet im Norden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.2 Gewerbegebiete

Entsprechend dem vorgesehenen und in Kap. 1 bereits erläuterten Nutzungszweck werden die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches werden als **Gewerbegebiete** festgesetzt. Dies betrifft die Teilgebiete GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub>.

Es wird für das gesamte Plangebiet ein **Gewerbegebiet** (GE) festgesetzt, um den gemeindlichen Bedarf an diesen Bauflächen zu decken. Aus Gründen einer angemessenen und am Bedarf orientierten Nutzung werden jedoch mehrere Restriktionen festgesetzt:

- Einzelhandel wird im Bereich GE1 gänzlich und im Bereich GE3 bis auf Einzelhandel für Gesundheits- und Körperpflege / Drogerie- und Parfümerieartikel ausgeschlossen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden im Sinne der BauNVO ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.
- Zunächst werden Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten sowie untergeordnete Betriebswohnungen) im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen.
- In diesen Gewerbegebieten sind außerdem die sonst in einem GE allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Zudem werden die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen.

Damit will der Planungsträger vor allem auch eine Nutzung gewährleisten, die landschaftsästhetisch und strukturell mit der immer noch dörflich geprägten Ortsgemeinde zu vereinbaren ist.

Da von der Liste der allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO lediglich Tankstellen ausgeschlossen werden, und von den drei gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nur eine Ausnahme als ausnahmsweise zulässig erklärt wird und die beiden anderen als Ausnahmen unzulässig sein sollen, ist es dennoch gesichert, dass trotz der Einschränkungen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gemäß § 8 BauNVO gewahrt bleibt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der folgenden Maßfaktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (**GRZ**)
- Grundfläche (**GR**)
- maximale Gebäudehöhe (**GH**)
- maximale Wandhöhe (**WH**).

Es gelten die in folgender Tabelle aufgeführten Maße:

Maßfaktor	Festgesetzte Maße	Anmerkungen
<b>GRZ</b>	0,7 im GE <sub>1</sub> und GE <sub>3</sub>	Keine Anmerkungen
<b>GR</b>	2.700 m <sup>2</sup> im GE <sub>2</sub>	Die festgesetzte Grundfläche darf für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von „Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten“ und von „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“) zusätzlich 2.870 m <sup>2</sup> überbaut werden.

<b>GH</b>	11,0 m bei geneigten Dächern in dem Teilgebiet GE <sub>1</sub> 12,5 m bei geneigten Dächern in dem Teilgebiet GE <sub>2</sub> 15,5 m bei geneigten Dächern in dem Teilgebiet GE <sub>3</sub>	Keine Anmerkungen
<b>WH</b>	8,0 m bei geneigten Dächern in dem Teilgebiet GE <sub>1</sub> 9,5 m bei geneigten Dächern in dem Teilgebiet GE <sub>2</sub> 12,5 m bei geneigten Dächern in dem Teilgebiet GE <sub>3</sub>	Keine Anmerkungen

• **Grundflächenzahl, Grundfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße, durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) oder eine Grundfläche (**GR**) festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl beschränkt werden, um eine optimale funktionelle Nutzung der gewerblichen Baugrundstücke zu ermöglichen, gleichzeitig aber dem in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und der geforderten Begrenzung von Versiegelungen "auf das notwendige Maß" gerecht zu werden. Im GE<sub>1</sub> und GE<sub>3</sub> ist daher eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, die angesichts der zu erwartenden und beabsichtigten Nutzung als ausreichend anzusehen ist.

Die Festsetzung der **GFZ** dient insbesondere dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungsformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur erforderlich.

Im Teilbereich des GE<sub>2</sub> soll wie vom Planungsträger gewünscht, sich ein flächenintensiver Einzelhandel ansiedeln können. Für diesen Teilbereich wird eine Grundfläche (**GR**) von 2.700 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert, um die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernissen gemäß den zeitgemäßen Kundenbedürfnissen zu ermöglichen.

Die Grundfläche ist ausreichend groß bemessen, um einerseits den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Betreiber des Lebensmitteldiscounters nicht unangemessen einzuschränken, gleichzeitig aber auch dem baugesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen

- von „Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten“ und
- von „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“

zusätzlich um 2.870 m<sup>2</sup> überdeckt werden dürfen. Dafür ist im vorliegenden Fall ein zwingendes städtebauliches Erfordernis gegeben, das vor allem in dem erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze und die entsprechenden Zu- und Umfahrten von Einkaufsmärkten begründet ist. Da die betriebswirtschaftlich hier erforderliche Mindestgröße der Einkaufsmärkte nicht unterschritten werden kann und diese in Abhängigkeit der Verkaufsfläche eine Mindestanzahl an Stellplätzen erfordert, müssen die über die zulässige Grundfläche hinaus überbaubaren Flächen in entsprechend Maße zugelassen werden, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

- **Maximale Höhe der baulichen Anlagen**

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient der landschaftsgerechten Einbindung des zulässigen Baukörpers. Es werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt (siehe Tabelle, Kap. 6.2), da für alle Teilbereiche eindeutig und rechtssicher ein bestimmbarer Bezugspunkt vorhanden ist. Zudem wurden auch Festsetzungen zu den entsprechenden maximalen Wandhöhen getroffen (siehe Tabelle, Kap. 6.2). Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen gilt hierbei lediglich für geneigte Dächer. Flachdächer hingegen sind maximal nur bis zu der Höhe der geltenden Wandhöhe (WH) zulässig.

Die gewählten Bemessungen sichern hinreichende Spielräume für zeitgemäße Gebäude, ohne dabei die Orts- und Landschaftsbildästhetischen Belange im unangemessenen Maße einzuschränken.

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,0 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient einerseits der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Bauverantwortlichen dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

- **Bezugspunkt**

Der Teilbereich GE<sub>1</sub> orientiert sich an den Straßenhöhen, wodurch eine Anpassung an die topographische Lage sichergestellt ist. Das zukünftige Straßenniveau wird maximal 60cm über dem derzeitigen Gelände liegen.

Die Teilbereiche GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> beziehen sich auf einen separaten Bezugspunkt (siehe Plandarstellung).

### **6.3 Bauweise**

Zur Gewährleistung einer nicht allzu dichten, sondern auch im Gewerbegebiet möglichst etwas aufgelockerten Bebauungsstruktur an diesem östlichen Siedlungsrand sowie zur Sicherung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Dieser wurden unter Berücksichtigung eines nutzungsbedingten, aber dennoch angemessenen Verhältnisses von Bebauung und Freiraum festgesetzt.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Art der Grundstückaufteilung wird zwar deshalb indirekt festgeschrieben, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung können hiermit jedoch wirkungsvoll definiert und begrenzt werden, um eine der örtlichen Situation entsprechende Bebauung zu sichern.

### **6.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

In jedem Fall müssen derartige Anlagen dann aber einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu

- öffentlichen Straßenverkehrsflächen, einschließlich Parkplatzflächen,
- zu Flächen mit einem flächigen Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB,
- zu Flächen mit einer flächigen Erhaltungsbindung für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, sowie
- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

Verbrauchermärkte sind nutzungsbedingt mit einem hohen Stellplatzbedarf verbunden. Die getroffene Textfestsetzung, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, ist unerlässlich, da der Stellplatzbedarf nicht innerhalb der Baugrenze – die im vorliegenden Fall die Lage und Ausdehnung des Baukörpers bestimmen soll – erfüllt werden kann.

## **6.6 Öffentliche Grünflächen**

- Zweckbestimmung Randeingrünung

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes dient der Eingrünung des neuen Baugebietes in Richtung der freien Landschaft. Hier ist zunächst eine Reihe mit Bäumen I. oder II. Ordnung herzustellen, wobei die nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen besonders zu beachten sind. Bei der Unterpflanzung ist eine lockere Strauch-Anordnung zu sichern bzw. eine Heckenpflanzung zu vermeiden, um nicht den dafür allzu engen Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes zu unterliegen; daher werden entsprechende Vorgaben festgesetzt.

Dies dient zudem, außer der Filterung von Abgasen, indirekt auch dem „psychologischen Schallschutz“, da Lärm, dessen Quellen (hier eben die emittierenden Fahrzeuge) man nicht sehen kann, subjektiv in der Regel als weniger störend empfunden wird.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Pflanzmaßnahme am südwestlichen Rand des Baugebietes bietet neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und dient der Einbindung in den freien Landschaftsraum. Sie soll zur Belebung und Durchgrünung des Landschaftsraums mitsamt den klimatischen Gunstwirkungen beitragen.

Weiterhin tragen die grünordnerischen Maßnahmen der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Rechnung, da sie kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches begünstigen.

## **6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Oberflächenwasser ist weitestmöglich zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten, soweit es nicht genutzt bzw. verwertet werden kann. Aufgrund dieses Zielkonzeptes wird im Norden des Gebiets ein naturnahes Rückhaltebecken hergestellt, um die Ableitung und Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Umfang, Art und genaue Standorte der Pflanzungen und Ansaaten können erst im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz)

- abschließend festgelegt werden, sodass derartige Maßnahmen im Bebauungsplan noch nicht verbindlich festgelegt werden können.

Aufgrund der Erfordernisse zur Herstellung eines gedichteten Beckens kann eine Bepflanzung des Beckens und der Beckendämme nicht oder nur in sehr geringem Umfang erfolgen.

## **6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu festgesetzt.

### **6.6.1 Begrünung Stellplätze**

Durch die Vorgabe zur Stellplatz-Begrünung soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt.

Diese Festsetzung soll aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen, und trägt daher auch dazu bei, dem Klimawandel entgegenzuwirken, da Stellplatzflächen, die durch Bäume überstanden sind, sich im Sommer nicht so stark aufheizen und somit der Überwärmung des Gebietes ('Stadtklima-Effekt') entgegengewirkt wird.

Daher sind auf öffentlichen Park- und Stellplatz-Flächen (mindestens alle angefangene 16 Stellplätze) standortgerechte, stadtklimatolerante Bäume II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bäume sind anzupfahlen und gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12-14.

Die im Plan eingezeichneten Restflächen zwischen den bzw. randseits der im Plan markierten öffentlichen Stell- und Parkplätzen sind vollständig zu begrünen (beliebig mit Gehölzen, Stauden, Bodendeckern oder Rosen als Ziergrün).

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass diese Pflanzflächen mittels ausreichend dimensioniertem Hochbord o.a. Maßnahmen (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.) vor Befahren geschützt werden.

### **6.6.2 Umweltfreundliche Beleuchtung**

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen zulässig sind, dass vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden und dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind, wird vor allem aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Diese neu getroffene Festsetzung stellt aus den genannten Gründen auch eine vertretbare Einschränkung dar. Bestehende Mastleuchten genießen Bestandsschutz.

### **6.6.3 Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern**

Zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. sollte auf Glas-Elemente möglichst verzichtet werden. Sofern doch Glas-Elemente verwendet werden, so werden die folgenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %);
- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattierten, sandgestrahlten, eingefärbtem und / oder bedrucktem Glas (Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Milch-Glas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);
- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

Mit diesen Auflagen kann mit vertretbarem Aufwand dem Vogelschutz in hohem Maße Rechnung getragen werden.

### **6.6.4 Metallische Dachaufbauten und Regenrinnen**

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrages von derartigen Partikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metaldächer und Metallfassaden nur dann zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

### **6.6.5 Fläche für Ersatzmaßnahmen**

Außerdem werden im Umweltbericht die Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen für Ersatzmaßnahmen erläutert, die notwendig wurden, weil ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich A) nicht erreicht werden kann. Daher werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ weitere aufwertende Maßnahmen auf entsprechenden Flächen für Ersatzmaßnahmen notwendig.

Diese Flächen für Ersatzmaßnahmen bilden die Geltungsbereiche B, C und D des Bebauungsplanes und werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die umwelt- bzw. naturschutzfachliche Entwicklungskonzeption für diese Flächen (BÜRO DÖRHÖFER & PARTNER, 2022) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

### **6.6.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

## **6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Zufahrt für das GE<sub>3</sub> wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das GE<sub>2</sub> an die Straßenverkehrsfläche angebunden (siehe Plandarstellung).

Dieses Leitungsrecht wird im Bebauungsplan demzufolge nachrichtlich - durch eine Kennzeichnung der 7,0 m breiten Fläche im Plan sowie eine textliche Festsetzung zum Umfang dieses Rechts - übernommen.

Dieser Bereich ist auch freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

Ausnahmen können allenfalls mit vorheriger Zustimmung des Trägers und dem Grundstückseigentümers des GE<sub>3</sub> zugelassen werden.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Dacheindeckung**

Glasierte Dacheindeckungen und glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen. Diese widerstünden dem Gesamteindruck des Gebiets insbesondere auch den Dacheindeckungen der angrenzenden Randbereiche. Zudem würden diese Dächer auch – je nach Sonneneinstrahlung – unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, allerdings nur, wenn sie eben nicht glänzen oder reflektieren und wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser) ausgeschlossen sind (die letztgenannte Vorgabe wird allerdings in den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt).

### **8.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern**

Generell ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

Unabhängig von den vorgenannten Regelungen gilt bei Bauanträgen für Gewerbeobjekte, die nach dem 01.01.2023 gestellt wurden die Pflicht zur Herstellung von PV-Anlagen nach den gesetzlichen Vorgaben.

### **8.3 Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Gewerbegebiet unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von Gebäuden (häufig an Ortszufahrten) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung, der Größe oder der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Mommenheims nicht beeinträchtigen.

- So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.
- Um die Zielsetzung der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht grundsätzlich zu konterkarieren, wird zudem festgesetzt, dass eine Überschreitung für die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb des höchsten Punktes des Gebäudes nur 1,0 m zulässig ist.
- Außerdem werden Höhen- bzw. Flächen-Begrenzungen für freistehende Werbeanlagen festgesetzt, die nur in bestimmten Höchstmaßen und zudem in beschränkter Anzahl pro Betrieb errichtet werden sollen, um einen „optischen Wildwuchs“ solcher Elemente einzuschränken. So dürfen auch nur Werbeanlagen, die zu L 425 hin gewandten Fassade des Teilgebiets GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> angebracht werden.

### **8.4 Fassaden und Außenwände**

Der Ausschluss greller, nicht gedeckter bzw. nicht getönter sowie reflektierender und glänzender Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit ihrer alten und neuen Bebauung, die – mit Ausnahme einiger hellweißer Fassaden - durchweg gedeckte Farben aufweist.

### **8.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die getroffene Festsetzung, dass „*großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen losen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen*“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische

Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter- / Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Siedlungsbereiche bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen, sowie für Wege.

## **7. Umweltbericht**

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

## **8. Umsetzung der Planung**

### **8.1 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flächen - bis auf die des GE<sub>2</sub> (Privateigentum Gewerbetreibender) - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

### **8.2 Bodenordnung**

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

### **8.3 Kosten, Finanzierung**

Die anteilige Kostentragung für die Planung und die Realisierung der Bauleitplanung (einschließlich Umweltbericht, Gutachten, Fachplanungen etc.) wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde (als Planungsträger), der Verbandsgemeinde (als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem privaten Grundstückseigentümer geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Ortsgemeinde Mommenheim finanziert.

## 8.4 Flächenbilanz

Die Bilanzierung der Flächen ist in der nachstehenden zu entnehmen. Die tatsächlichen Größen können geringfügig abweichen von den tatsächlichen Größen, da die Zahlen auf Zehnerstellen auf- oder abgerundet wurden.

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>I</b>	<b>Gewerbegebiet GE-1</b>	<b>4.720</b>
I.1	Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,7)	3.304
I.2	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (10 % bis GRZ 0,8)	330
I.3	resultierende Versiegelung	3.634
<b>II</b>	<b>Gewerbegebiet GE-2</b>	<b>7.120</b>
II.1	davon Flächen mit Anpflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	1.550
II.2	Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundfläche (GR = 2.700)	2.700
II.3	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)	2.870
II.4	resultierende Versiegelung	5.570
<b>III</b>	<b>Gewerbegebiet GE-3</b>	<b>3.450</b>
III.1	davon Flächen mit Anpflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	310
III.2	Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,7)	2.415
III.3	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (10 % bis GRZ 0,8)	242
III.4	resultierende Versiegelung	2.657
<b>IV</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>2.370</b>
<b>V</b>	<b>Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</b>	<b>1.230</b>
<b>VI</b>	<b>Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg</b>	<b>510</b>
<b>VII</b>	<b>Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün</b>	<b>1.600</b>
<b>VIII</b>	<b>Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Randeingrünung</b>	<b>870</b>
<b>IX</b>	<b>Regenrückhaltebecken</b>	<b>1.400</b>
<b>X</b>	<b>Größe des Geltungsbereiches</b> lfd.-Nr. I bis VIII	<b>23.270</b>

### Anlagen:

s. Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis (auf Seite 3).