

ORTSGEMEINDE FUßGÖNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“

Stand: 27.04.2017

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213- 1), zuletzt geändert am 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020- 1), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

A	Textliche Festsetzungen
A 1	Art der baulichen Nutzung
A 1.1	Gewerbegebiet (GE) (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 8 BauNVO)
A 1.1.1	<u>Zweckbestimmung</u> Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gem. § 8 BauNVO, unterteilt in Teilbereich A und B, festgesetzt. Unter Anwendung des §1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zur Gliederung und Modifizierung von Baugebieten wird für das Gewerbegebiet Folgendes festgesetzt:
A 1.1.2	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> a) Im Teilbereich A sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Gewerbebetriebe aller Art,• Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. b) Im Teilbereich B sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Hundepension• Auslauf- und Trainingsgelände für Hunde• sowie Aufenthalts- und Aufwächerräume für die Tierklinik. c) Im Teilbereich B sind innerhalb der mit „H“ gekennzeichneten Bestandsgebäude nur Zwingeranlagen zum zeitlich begrenzten Aufenthalt von Hunden zulässig.
A 1.1.3	<u>Unzulässige Nutzungen</u> Im Teilbereich A und B sind folgende Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Vergnügungsstätten,• Anlagen für sportliche Zwecke,• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,• Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme s. unter Nr. A 1.1.4),• Wohnungen (Ausnahme s. unter Nr. A 1.1.5), und• Tankstellen.



A 1.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können im Teilbereich A (abweichend von der Festsetzung A 1.1.3) untergeordnete Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche je Gewerbebetrieb 100 m² nicht überschreitet.

A 1.1.5 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können im Teilbereich A (abweichend von der Festsetzung A 1.1.3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

A 2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

A 2.1 **Grundflächenzahl**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

- Im Teilbereich A 0,6
- Im Teilbereich B 0,4.

A 2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstgrenze auf dem

- Teilbereich A II.

A 2.3 **Höhe der baulichen Anlagen**

A 2.3.1 Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut bzw. oberer Wandabschluss (Attika), darf auf dem:

- Teilbereich A 8,00 m,
- Teilbereich B 3,50 m

nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

A 2.3.2 Die max. zulässige Gebäudehöhe darf inklusive aller Dachaufbauten die festgesetzte Wandhöhe um nicht mehr als max. 5,0 m überschreiten.

A 3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

A 3.1 **Bauweise**

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

A 4 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB)

A 4.1 **Flächen und Bestimmungen für das Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A 4.1.1 Die Flächen für die Erhaltung sind bei 5 m breiten Pflanzstreifen mit einer zweireihigen Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern im Abstand von 1,0 m untereinander sowie in der Mindestpflanzqualität 2x v, o. B., 100- 150 anzulegen, wovon die erste Reihe 2 m Abstand zum Nachbargrundstück einhält, die zweite ist wiederum von dieser 1,50 m entfernt. Schmalere Eingrünungen sind mit einer 1- reihigen Gehölzpflanzung in der angegebenen Qualität anzulegen.

A 4.1.2 Pflanzliste:

Feldahorn (Acer campestre) als Heckenpflanze
Hainbuche (Carpinus betulus) als Heckenpflanze
Kornelkirsche (Cornus mas)



Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

- A 4.1.3 Die Gehölzarten sind gemischt (max. 3 artengleiche Gehölze nebeneinander) entlang des Zaunes zu setzen. Der zu pflanzende Anteil einer Gehölzart an der Gesamtgehölzmenge darf 25% nicht übersteigen.
- A 4.1.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Bäumen 2. Ordnung als Hochstamm oder als säulenförmig wachsende Zuchtform einheimischer Arten mit der Mindestqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12- 14“ und mit Sträuchern gem. Pflanzliste (Textziffer A 4.1.2) zu bepflanzen. Der Baumabstand darf 12 m nicht überschreiten.
- A 4.1.5 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten und vor Verbiß oder anderen Beschädigungen zu sichern.

A 4.2 Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen

Alle Bepflanzungen nach den Festsetzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A 5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erfolgte Anpflanzungen (Festsetzung A 4.1) unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Ausgefallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig und mindestens in den angegebenen Qualitäten zu ersetzen.

A 6 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 6.1 Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV- armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf- Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Strahlung der Lichtkegel ist an der Ost- und Südseite so zu begrenzen, dass sie die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.



B	Örtliche Bauvorschriften
B 1	Dächer und Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
B 1.1	Dachform und -neigung
B 1.1.1	Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 30°.
B 2	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
B 2.1	Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen: Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
B 2.2	Zulässig sind im Teilbereich A freistehende Werbeanlagen innerhalb und eine freistehende Werbeanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Größe von jeweils 6,0 m ² auf zwei Seiten. Für die freistehenden Werbeanlagen sind die Mindestabstände mit den Straßenbaulasträgern abzuklären.
B 2.3	Am Gebäude sind Werbeflächen mit bis zu 10 m ² in der Summe zulässig.
B 2.4	Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf den Betreiber bzw. das Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen. Fremdwerbungen sind unzulässig.
B 3	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
	Allseits sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf das Maß von max. 2,50 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.
B 4	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (§ 10 Abs. 4 LBauO)
B 4.1	Versiegelung
	Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die PKW- Stellplätze sind wasserdurchlässig z.B. mit Schotterrasen (mit 30% Kräutern) oder Rasengittersteinen zu gestalten. Die Erfordernisse der Feuerwehr sind vorrangig zu beachten und bleiben davon unberührt.



C	Schriftliche Hinweise
C 1	Archäologische Bodenfunde <p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um vorgeschichtliche bis neuzeitliche Siedlungsfunde (Fdst. Fußgönheim 18) sowie Bestattungen der sog. Linearbandkeramischen Kultur (Fdst. Fußgönheim 30). Vor einer Überplanung ist die Fachbehörde zu konsultieren, da sonst erhebliche Kosten für Grabungen und wissenschaftliche Bearbeitung entstehen können, die dann vom Planungsträger zu tragen sind. Tiefpflug- und Bodenlockerungsmaßnahmen sind wegen der sehr oberflächennahen Fundlage in den Bereichen der archäologischen Fundstellen nicht möglich. Räumliche Abgrenzungen sind im Einzelfall zu klären. Eine Absprache ist dringend erforderlich.</p> <p>Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.</p> <p>Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p>
C 2	Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen <p>Mit der Zuananlage ist gemäß § 42 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland- Pfalz zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.</p>
C 3	Dachbegrünung <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 12° Dachneigung sollen extensiv mit standortgerechten Pflanzen begrünt und dauerhaft unterhalten werden, wobei die Stärke des Vegetationssubstrats mindestens 8 cm betragen sollte.</p>
C 4	Geländeauffüllungen <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA- TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.</p>
C 5	Schutz von Leitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen <p>Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.</p> <p>Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.</p> <p>Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „ Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen(z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.</p>



C 6 Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen ist. Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fesnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird, ohne genaue Prüfung, durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen), gewährleistet. Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind gemäß Information der Bundesnetzagentur zu Bauplanungen Bei Errichtung baulicher Anlagen unter 20 m Höhe sind Störungen von Richtfunkstrecken nicht wahrscheinlich. Bei konkreten Planungen deren Bauhöhe in diesem Grenzbereich liegt, ist der Bauherr/Antragsteller dazu verpflichtet, sich für eine Abklärung, ob eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke entstehen kann, mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke in Verbindung zu setzen.

C 7 Schutz von Gashochdruckleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Gashochdruckleitung Heßheim- Fußgönheim DN 331. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerungskabel verlegt. Um einen sicheren und störungsfreien Betrieb der Anlage zu gewährleisten, sind die Auflagen der „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu berücksichtigen.

C 8 Externe Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche mit der Plan- Nr. 1320, Gewanne Hinter den Benzen, auf der Gemarkung Ellerstadt weist wie von der UNB im Schreiben vom 26.03.2010 bestätigt ein Restguthaben von 676 m² für genehmigungsfähige Eingriffe in Natur und Landschaft auf, welches für den Bebauungsplan genutzt wird. Die Maßnahmen zur Schaffung der externen Ausgleichsfläche wurden im Rahmen einer im Jahr 2010 erteilten Baugenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Der Pachtvertrag für das Flurstück liegt der UNB in Kopie vor.

C 9 Niederschlagswasser

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern (§ 55 Abs. 2WHG).

