

# Ortsgemeinde Neupotz

## Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

###### 1.1 In den Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

###### 1.2 In den Gewerbegebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Betriebswohnungen zulässig. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnungen darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandel, der einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Einzelhandel mit Fahrzeugen und ihrem Zubehör.
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.

###### 1.3 In den Gewerbegebieten sind unzulässig:

- Wohnungen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig sind
- Vergnügungsstätten
- sonstige Einzelhandelsbetriebe

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheimen
- Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4.BImSchV) erfasst werden.
- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden
- Abfallbehandlungsanlagen und –deponien, Abfallumschlagsanlagen und –zwischenlager sowie Schrottplätze

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

- 2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, bestimmt.
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Daches. Für Gebäude mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe darf für technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass die Längenbegrenzung für Gebäude innerhalb der abweichenden Bauweise entfällt.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Lager- und Abstellplätze sind nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

## **5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9**

**Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

**6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 6.1 20 % der privaten Grundstücksflächen werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen. Zur Verbesserung der Versickerungsleistung kann unter den Mulden ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Darüber ist Mutterboden in mindestens 0,30 m Stärke als Filterschicht einzubauen.
- 6.2 Vom festgesetzten Anteil der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Gesamtfläche eines Baugrundstücks kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine geringere Fläche zur schadlosen Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers ausreicht.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- 7.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 7.3 Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

**8. Flächen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind je 10 m<sup>2</sup> mindestens 4 Sträucher oder 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen, **sofern die Flächen nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden.**
- 8.2 Für Stellplatzflächen mit mehr als 6 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum der Qualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 8.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm der Qualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bäume, die aufgrund der Festsetzungen 8.1 – 8.2 gepflanzt werden, können auf diese Verpflichtung angerechnet werden.

- 8.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

**9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

**10. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden der Planung insgesamt 14.580 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsfläche der folgenden Grundstücke zugeordnet:

- Gemarkung Jockgrim, Flurstück 141 (nach Flurbereinigung), Gewanne „Eselbusch“, mit 13.560 m<sup>2</sup> Fläche
- aus dem gemeindlichen Ökokonto: Gemarkung Neupotz, Teilfläche des Flurstücks 1056/7, Gewanne „Rinderplatz“, mit 1.020 m<sup>2</sup> Fläche

Den Baugrundstücken werden 84,5% und den öffentlichen Verkehrsflächen werden 15,5% der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der 14.580 m<sup>2</sup> externen Ausgleichsfläche zugeordnet.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**11. Dach- und Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 11.1 Für gewerblich genutzte Gebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.
- 11.2 Für Wohngebäude sind Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

**12. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Einfriedungen sind in Form von transparenten Zäunen (Stahlgitter) bis zu einer Höhe von 2 m ab der Grundstücksgrenze zulässig. Im Straßenbereich (Vorgärten) sind nur geschnittene Hecken oder Drahtzäune, die mit Hecken oder Rankpflanzen hintergrünt werden, zulässig.

### **13. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 13.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 13.2 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 13.3 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8,00 m, gemessen über dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten.
- 13.4 Maximal 15 % einer Gebäudefassade und insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Fassadenabwicklung dürfen mit Werbeanlagen (einschließlich Flachtransparenten oder flachen Einzelbuchstaben-Schriftzügen) bedeckt sein.

## **C. HINWEISE**

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen.

Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

### **Immissionsschutz**

Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren durch eine konkretisierte Immissionsprognose nach den Vorgaben der TA-Lärm nachzuweisen.

### **Natürliches Radonpotenzial**

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdbeberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen**

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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### **Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch bauliche Hochwasserschutzanlagen gegen Hochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein ist es möglich, dass das Planungsgebiet überflutet wird.

Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, bei dem bei langanhaltenden Rheinhochwässern mit Druckwasser bis zur Geländeoberkante und darüber hinaus zu rechnen ist.

Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen

erforderlich.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn schriftlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

### **Nachbarrecht**

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

### **Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets 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.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zu Verfügung stehen. Seitens des Wasserversorgungsunternehmens kann nur eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h auf Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten zu verwenden.

Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

### **Pflanzenliste**

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen:

Bäume 1. Ordnung:



Ortsgemeinde Neupotz, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ Entwurfssfassung vom 26.07.2021

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Wildkirche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher:

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenkirche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Neupotz, den .....

.....  
 Ortsbürgermeister