ORTSGEMEINDE HATZENBÜHL

Bebauungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet Gereutäcker – 1. Änderung“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG –

Entwurf

AUFTRAGGEBER

Ortsgemeinde Hatzenbühl

BEARBEITUNG

WSW & Partner GmbH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern
T 0631 34230
E kontakt@wsw-partner.de
H www.wsw-partner.de/

PROJEKTNUMMER (intern)

670

PROJEKTSTAND

November 2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

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

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  In der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Vorbemerkungen:

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung „Gereutäcker“ Änderung und Zusammenfügung behalten weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch die nachfolgend dargestellten Änderungen ersetzt oder ergänzt werden.

Gegenstand der 1. Änderung ist ausschließlich die Umwidmung einer bisher als öffentliche Grünfläche / Versickerungsfläche sowie als Wirtschaftsweg festgesetzten Teilfläche in eine Gewerbefläche. Die betroffene Teilfläche wird im **zeichnerischen Teil** künftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die räumliche Abgrenzung sowie der Umfang der Änderungen ergeben sich eindeutig aus der Planzeichnung. Die für den Änderungsbereich nicht mehr erforderlichen Festsetzungen der Wasserwirtschaft (Versickerungsmulde, „V“) werden nachstehend **gestrichen** und im Plan sowie in den Festsetzungen entsprechend ~~**kenntlich gemacht**~~.

Darüber hinaus wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Führung eines Regenwasserkanals festgesetzt. Dieses Recht ist im zeichnerischen Teil dargestellt und in den nachstehenden Festsetzungen **in roter Schrift/Farbe** besonders kenntlich gemacht.

Weitere Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt.

Die Textliche Festsetzungen sind, mit Ausnahme der Regelung zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht nicht Gegenstand der Planänderung. Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen textlichen und sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert rechtswirksam.

Abb. Geltungs- (schwarz) und Änderungsbereich (rot) der 1. Änderung

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Bereich **GE1** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 16 UND 17 BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

GEe 1, **GE1**, GE2, GE4 und GE5 auf maximal 0,8

Die Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

2.2 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Innerhalb des Bereichs **GE1** wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 6,0 festgesetzt.

Für die sonstigen Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes wird auf die Bestimmungen gem. § 21 Abs. 4 BauNVO hingewiesen. Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

2.3.1 Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (GHmax.) wird die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse) senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

2.3.2 Gebäudehöhen GH_{max}

Im Geltungsbereich ist, außerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung, für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 Metern überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen in den Technikaufbauten explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 250 m² betragen.

In den Bereichen GEe1 und GEe2 sowie **GE1**, GE2, GE4 und GE5 wird, außerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung, die maximal zulässige Gebäudehöhe einheitlich für alle baulichen Anlagen auf 12,0 m festgesetzt.

2.3.3 Restriktionen aufgrund der bestehenden 20-kV-Freileitung

Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung können die maximalen Bauhöhen nicht realisiert werden und ergeben sich die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen, sowie technischer Auf-bauten auf diesen Anlagen, im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und VDE 0210).

Die Herstellung/Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen ist daher in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit der Pfalzwerke Netz AG abzuklären und bedarf deren Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben der Pfalzwerke Netz AG vorzulegen und wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung abzustimmen.

Zusätzlich müssen die Baustoffe der Dacheindeckung baulicher Anlagen und Nebenanlagen, gemäß geltender Leitungsbaunormen den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

3.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Bereiche **GE1**, GE2, GE3, GE4, GEe1, GEe2 und GEe3 wird als abweichende Bauweise die „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 12 BAUNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze

Innerhalb der Bereiche GEe1 und GEe2 gilt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Bereichen GE3, GE4 und GEe3 ist zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Der Abstand von Grundstückseinfahrten an den Straßeneinmündungen muss vom Fahrbahnrand aus gemessen mindestens 15,00 m betragen.

Stellplätze im Bereich des Schutzstreifens der bestehenden 20-kV-Freileitung sind grundsätzlich möglich, allerdings immer frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

5 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsschutzstreifens der Wasserleitung des Beregnungsverbades Hatzenbühl K.d.ö.R. sind keine Gebäude, Anpflanzungen von Bäumen oder tiefwurzenden Sträuchern oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden, zulässig.

Die Bebauung im Schutzstreifenbereich in den Bereichen GE3 und GE4 der 20 KV-Freileitungen ist höhenmäßig eingeschränkt. Die dort jeweils erlaubte Bauhöhe wird von der Pfalzwerke Netz AG bestimmt.

Zur Sicherung der Maststandorte der 20-kV-Starkstromfreileitung ist ein Umkreis mit einem Radius von 8 m als Freihaltebereich festgesetzt. In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden/ sonstigen baulichen Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen.

7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

8 MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und so-mit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche wird zugunsten der Gemeinde sowie der zuständigen Betreiber und Versorgungsträger ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Recht dient der Herstellung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Kontrolle sowie der Erneuerung und Änderung der innerhalb dieser Fläche verlaufenden öffentlichen Regenwasserleitung.

9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) UND FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind standorttypische – möglichst autochthone (mit Ausnahme von Platanen) – Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze stellen keine ortstypischen Bepflanzungen dar. Zur Parkplatzbepflanzung soll die Platane wegen ihrer ausgeprägten Vitalität auf derart störungsintensiven Flächen Verwendung finden. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

9.2 Private Freiflächen

Im Bereich **GE1** ist je 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig. 20 % der Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Versiegelung oder Nutzung dieser Flächen, z.B. als Lagerplatz, ist nicht statthaft. Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

9.3 Anpflanzungen im Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitung

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

~~10 FLÄCHEN UND ANLAGEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 14, 16 UND 25 BAUGB)~~

~~Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Versickerung ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen in eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde vorgesehen.~~

~~Die Flächen im Bereich der Mulde sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.~~

11 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN IM SINNE DES § 1A ABS. 3 BAUGB (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

Zum Ausgleich für den mit der Realisierung der Bebauungsplanung verbundenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft werden für die Bereiche GEe1 und GEe2 folgende externe Ausgleichsfläche herangezogen:

Gewanne Minderslacher Wiesen, Fl. Nr. 8874 (Größe 2201 m²) Gemarkung Kandel.

Es ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Auf einer Fläche von ca. 1.950 m² ist eine blütenreiche Fettwiese (autochthone Saatgutmischung z.B. Rieger-Hofmann „02-Fettwiese (70% Blumen, 30% Gräser)“ zu entwickeln. Die Fettwiese ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen (extensive einschürige Mahd).

Zum Ausgleich für den mit der Realisierung der Bebauungsplanung verbundenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft werden außerdem folgende externe Ausgleichsflächen herangezogen:

Gewann „Unterer Einsiedel“

Flurnummer:	592/11
Nutzung:	Acker / Baumschule
Größe:	25.752 m²
Die Fläche des Grundstücks Nr:	592/11 teilt sich aktuell auf in
Nutzung als Ackerland	ca. 13.818 m²
Nutzung als Baumschule	ca. 11.949 m²

Gewann „Bahnholz“

Flurnummer:	590/1
Nutzung:	Ackerland
Größe:	76.735 hieraus zugeordnet: 5.477 qm

Auf den zugeordneten Ausgleichsflächen ist die Anlage von Streuobstwiesen bzw. Streuobstbaumreihen vorgesehen. Da die Gemeinde Flächeneigentümer sowohl der Eingriffs- wie auch der Ausgleichsflächen ist, wird auf eine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Eingriff verzichtet.

12 PFLANZENEMPFEHLUNGSLISTEN

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Bäume I. Ordnung		**Bäume II. Ordnung**		**Sträucher**	
Quercus robur Stieleiche	S	Acer campestre Feldahorn	FA	Clematis vitalba Waldrebe	hb
Fraxinus excelsior Esche	E	Carpinus betulus Hainbuche	HB	Sambucus nigra Hollunder	hl
Ulmus minor Feldulme	F	Sorbus aria Mehlbeere	MB	Viburnum opulus Wasserschneeball	ws
Acer platanoides Spitzahorn	A	Prunus avium Wildkirsche	WK	Crataegus monogyna eingr. Weißdorn	w
Populus alba Silberpappel	P	Pyrus communis Wildbirne	WB	Crataegus oxacantha zweigr. Weißdorn	wd
Ulmus laevis Flatterulme	U	Malus silvestris Wildapfel	WA	Prunus padus Traubenkirsche	tk
Acer pseudoplatanus Bergahorn	B			Lonicera xylosteum Heckenkirsche	hk
				Rosa canina Hundsrose	r
				Euonymus europaea Pfaffenhütchen	pf
				Corylus avellana Hasel	h
				Cornus sanguinea Hartriegel	hr
				Ligustrum vulgare Liguster	li
				Rhamnus cathartica Kreuzdorn	k
Pflanzqualitäten					
STU 14-16cm, x v m.B.		mind. Heister, 2 x v, 125-150cm h		Sträucher, 2 x v, 100-125cm h	

II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

13 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 88 (1) NR. 1. LBAUO

13.1 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Plangebiets sind als Dachmaterial glänzende, reflektierende und grell-farbige Materialien nicht zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

13.2 Werbeanlagen

In Abweichung des § 52 LBauO sind gem. dieser örtlichen Bauvorschrift in dem Plangebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlage errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Dabei wird in Höhe der Lage der Werbeanlage an der zugehörigen Straßenfront des Grundstücks gemessen von der Oberkante Straßenoberfläche zum höchsten Punkt der Werbeanlage.

In Abweichung sind wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 0,4 x 1,2 m auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches bzw. Sammelwegweise am Anknüpfungspunkt der Erschließung des Gewerbegebiets zulässig. Die Festsetzung zum Bauschutzbereich der K 11 bleibt unberührt.

Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls…) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtenden Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.

Innerhalb der Bereiche GE3 und GEe3 dürfen Werbeanlagen nicht über die Traufabschlüsse hinausragen.

13.3 Einfriedungen

Innerhalb der Bereiche GE3 und GEe3 dürfen gegen öffentliche Flächen gerichtete Einfriedungen – ausgenommen Lagerplatzeinfriedungen – maximal 1,8 m hoch sind. Die sollen als Formhecken oder als kombinierte Anlagen (Formhecken oder freie Pflanzung) ausgeführt werden. Die können jedoch auch als massive Mauern, Holzzäune oder als Metallzäune errichtet werden, müssen dann aber mindestens 0,5 m von der Grenze abgerückt und mit Vorpflanzungen versehen werden. Drahtzäune müssen in ganzer Höhe eingepflanzt werden. Lagerplätze müssen – ausgenommen die an öffentliche Grünflächen angrenzenden Zonen – gegen öffentliche Flächen und gegen nicht gewerblich genutzte Fremdgrundstücke, mit einer undurchsichtigen Einfriedung von 1,75 – 2 m Höhe abgeschirmt werden. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen entsprechen der landes- und nachbarrechtlichen Vorschriften auszubilden.

Im Bereich GE5 können im Straßen- und Baubereich Einfriedungen aus transparenten Materialien bis 1,80 m Höhe ausgeführt werden.

13.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen, Garagen oder Zu- und Ausfahrten genutzt werden, landschaftsgerecht zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.

III HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 (Pflanzvorschriften) werden gem. § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Versickerung / Grundwasser:

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze), das bei evtl. Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
- Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 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.“

Auffüllungen auf den Grundstücken

Erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1-Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. W. vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung sind Geländeveränderungen wie Auffüllungen grundsätzlich unzulässig. Der Leitungsbetreiber ist frühzeitig zu beteiligen, um gegebenenfalls im Einzelfall eine Zustimmung zu erteilen.

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.: lnformationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung sind Geländeveränderungen wie Auffüllungen grundsätzlich unzulässig. Der Leitungsbetreiber ist frühzeitig zu beteiligen, um gegebenenfalls im Einzelfall eine Zustimmung zu erteilen.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.
Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

- 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (D8chG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26,11.2008 (GVBI. 2008, 8.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldeflicht und Haftung gegenüber der GDKE
- 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauheren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Rein vorsorglich wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionen

Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Die Bestimmungen der TA Lärm sind zu beachten. Gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm vom 26.

August 1998 betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Gem. Ziffer 6.2 der TA Lärm ist bezüglich Immissionsrichtwerten für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden folgendes zu beachten.
Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Lage des Gebäudes in einem der in Nummer 6.1 unter Buchstaben a bis f genannten Gebiete: tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A).
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.
Weitergehende baurechtliche Anforderungen bleiben unberührt.
Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W405 des BVGW sicherzustellen.
Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.
Nach Angaben der Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe, 76746 Jockgrim, ist die Vorhaltung der Brauchwassermenge aus derzeitiger Sicht gesichert.
Die Mindestvorhaltung der Löschwassermenge von 96 m^3/h (26,7 l/s) für Gewerbegebiete ist derzeitig nur bedingt ausreichend. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Unterflurhydranten (Radius < 230 Meter) haben aktuell eine Leistungsfähigkeit von max. 48 m^3/h auf Dauer von 2 Stunden. Wird eine höhere Leistungsfähigkeit benötigt, so sind die Unterflurhydranten ab Kreuzung Luitpoldstraße - Waidstraße in Richtung Ortsmitte mit einzubeziehen. Damit ist unter Verwendung zweier benachbarter Unterflurhydranten derzeit eine Leistungsfähigkeit von max. 96 m^3 / auf Dauer von 2 Stunden möglich
Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.
Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken" anzuwenden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Sicherstellung der beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen zu führen.

Trinkwasserversorgung

Sofern eine gesonderte Erschließung mit Trinkwasser notwendig wird, ist das mit einer Trinkwasseranschlussleitung über die Anbindung an der Trinkwasserhauptleitung "Verbindung Luitpoldstraße - Am Bildstöckel/l (entlang der K 11), möglich. Hier ist die Querung der K 11 notwendig. Auch die Erschließung über das Betriebsgelände "Im Gereut 10/12/1 ist vorstellbar, sofern es die Gegebenheiten vor Ort, auf

dem Betriebsgelände, ermöglichen. Die Abrechnung erfolgt nach den, bei Ausführung der Erschließung, gültigen Satzungen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Verbandsgemeinde Jockgrim, Bauverwaltung, Untere Buchstraße 22, während der regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kreisstraße K 11

- Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der K 11 sind die Abstände der RPS 2009 sowie die ESAB06 zu beachten. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.
- Werbung innerhalb der Bauverbotszone von 15 m parallel der K 11 ist gemäß § 22 LV.m. § 24 Landessstraßengesetz nicht zulässig. In der Baubeschränkungszone von 15 m bis 30 m bedarf es zur Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Genehmigung/Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer (§ 23 i.v.m. § 24 Landessstraßengesetz).
- Bei Leitungsverlegungen in Straßeneigentum bzw.in der Bauverbots-/Baubeschränkungszone (bis 30 m) parallel der K 11 ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung / anbaurechtliche Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer erforderlich. Hierzu sind die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung rechtzeitig (mindestens 6 Wochen) vor Baubeginn vorzulegen.

PVC-Druckleitung

Nördlich des Plangebietes, ca. 7,5 Meter vom Straßenrand entfernt liegt in einer Tiefe von ca. 90 cm eine alte PVC-Druckleitung DN 350 des Beregnungsverbandes. Diese Hauptleitung versorgt große Teile des Verbandsgebietes nördlich der K11.
Auf Grund des Alters der PVC-Druckleitung und der Empfindlichkeit des Materials auf Erschütterungen und Schläge wird empfohlen auf eine Bepflanzung in diesem Bereich zu verzichten.
Weiterhin wird empfohlen im Bereich der Anbindung an die K11 einen Austausch der vorhandenen PVC-Leitung in PE-Material.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung teilweise ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
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 angegeben 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.
Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Freileitung sollen grundsätzlich innerhalb der Schutzstreifen der Freileitung keine Anpflanzungen von Bäumen vorgenommen werden. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist unbedenklich.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen oder Individualverluste von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten zu vermindern bzw. zu vermeiden.
• V1 Bauzeitenregelung:

Der Oberboden innerhalb des Plangebiets ist in vegetationsbestandenen Bereichen vorsichtshalber außerhalb der Vogelbrutsaison (01. März bis 01. Oktober) abzuschieben. Im Anschluss sind die Erschließung und Bebauung des Plangebiets zügig voranzutreiben, um keine Ruderalflächen entstehen zu lassen, die ggf. eine gesteigerte Attraktivität als Bruthabitat für die Feldlerche entfalten könnten. Dies gilt auch dann, wenn nur Stoppeln oder eine spärliche Vegetation auf der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche vorhanden ist, da solche Habitate potenziell von der Feldlerche sowie weiteren Bodenbrütern als Bruthabitate angenommen werden können. Durch die Umsetzung der Maßnahme werden potenzielle Brutverluste vollständig vermieden. Sollte der Zeitraum nicht eigehalten werden können, soll eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden. Diese hat die Aufgabe, die Fläche unmittelbar zuvor auf Brutplätze oder -reviere der Feldlerche zu untersuchen. Werden Reviere oder Nester festgestellt, dürfen auf der Fläche keine Baumaßnahmen bis zum Verlassen der Fläche durch die Jungvögel begonnen werden. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wären bei Nachweis ggf. kurzfristig weitere Maßnahmen zu treffen.

• V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des allgemeinen Kollisionsrisikos von Vögeln sollten west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so gestaltet werden, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen. Dies kann aufgrund der räumlichen Nähe zum benachbarten Vogelschutzgebiet am Ort gesteigerte Bedeutung haben. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

• V3 Eingrünung der westlichen Plangebietsgrenze:

Um potenzielle visuelle Störeinflüsse durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets auf brütende Feldlerchen zu vermeiden, soll die Planstraße an der westlichen Plangebietsgrenze östlich mit einer mind. 3 m breiten Feldgehölzhecke eingegrünt werden. Dabei sollen nur Sträucher gepflanzt werden, die eine Endhöhe von höchstens ca. 3 – 4 m erwarten lassen. Bäume sollen innerhalb des Feldgehölzstreifens nicht gepflanzt werden. Waldränder und hochwüchsige Feldgehölzsäume führen nachweislich zu einer geringeren Brutdichte der Feldlerche in angrenzenden Offenlandflächen (TRAUTNER 2020). Es ist auf standörtlich angepasstes Pflanzmaterial gem. § 40 BNatSchG zu achten.

Abstände zum Feldlachgraben:

Grundsätzlich ist für sämtliche Anlagen ein Mindestabstand zum Feldlachgraben (Gewässer 3. Ordnung) einzuhalten. Für Anlagen, bei denen eine Unterschreitung des Mindestabstandes erforderlich wird, ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.