

Gemeinde Stadecken-Elsheim



BEBAUUNGSPLAN 'AN DER PETERSWIESE'

Fassung zur Bekanntmachung

-Planzeichnung-

-Textliche Festsetzungen-

-Begründung mit Umweltbericht-

Oktober 2008

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM**BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEGEBIET AN DER PETERSWIESE‘****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	3
1.3 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN	3
1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	4
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAU).....	5
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	5
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN	6
3 EMPFEHLUNGEN	6
3.1 DACHBEGRÜNUNG	6
3.2 VERMINDERUNG DES ABZULEITENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS	6
4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	7
5 ANHANG: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	8

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

GE 1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art – außer Einzelhandelsbetriebe und Gartenbaubetriebe,
2. Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Lagerplätze, sofern sie einer der allgemein zulässigen Nutzungen betrieblich und räumlich unmittelbar zugeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Die Wohnnutzung darf maximal eine Wohnung pro Baugrundstück mit nicht mehr als 200 m² Wohnfläche¹ umfassen.
3. Ausstellungs- und Verkaufsflächen als Bestandteil einer allgemein zulässigen Nutzung, wenn sie dem allgemein zulässigen Vorhaben räumlich und sachlich unmittelbar zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Nr. 3 der voran stehenden Festsetzungen ausnahmsweise zulässig sind,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Lagerplätze, sofern sie nicht unter Nr. 1 der voran stehenden Festsetzungen ausnahmsweise zulässig sind,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten.

¹ Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 V vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

GE 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Für das Teilgebiet GE 2 gelten mit einer Einschränkung dieselben Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung wie im Teilgebiet GE 1 - einschränkende Bestimmung:

Im Teilgebiet GE 2 sind nur solche Nutzungen zulässig, die durch ihre Beschaffenheit bzw. durch organisatorische oder sonstige betriebliche Bestimmungen nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt über längere Zeit² von Menschen verbunden sind.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs.2 BauGB)

Die ‚Bauhöhe‘ (BH) wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden erschließenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte des Grundstücks.

Abweichend von der in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bestimmten maximal zulässigen Bauhöhe ist südlich der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche ab einer Grundstückstiefe von 20 m – gemessen von der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche senkrecht nach Süden – maximal eine Bauhöhe von 10,5 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

Soweit für zulässige Nutzungen aus besonderen betrieblichen Gründen technische Aufbauten³ auf Gebäuden erforderlich sind, darf die festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen deutlich untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze auf Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, ist zwischen Straßenverkehrsfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 2,0 m breiter Abstand einzuhalten.

1.3 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

2 Hinweis: nicht nur vorübergehender Aufenthalt

3 Hinweis: Z.B. Abgasanlagen, Abluftanlagen oder Antennen

1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M1 – unbefestigter Wirtschaftsweg

Diese Fläche ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Ersatzmaßnahmen M2, M3 sowie M4 – Streuobstwiese

Für Ersatzmaßnahmen werden aus dem Flächenpool der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim die Flurstücke 8/14, 47⁵ sowie 24⁶ in der Flur 4 der Gemarkung Elsheim in Anspruch genommen. Auf den beiden erstgenannten Flächen sind die bestehenden Streuobstwiesen zu erhalten und zu pflegen. Auf letztgenannter Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausführung der Stellplätze

Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁷ auszuführen.

1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

A1 – Sicht- und Blendschutzpflanzung zur L 413

Auf dieser Fläche ist eine dichte Strauchhecke in engem Pflanzraster mit einem hohen Anteil von halbimmergrünen Straucharten⁸ anzulegen.

Es sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens 30 Sträucher (zur Hälfte Liguster) gemäß Artenliste zu pflanzen.

A2 – Gebietsrandeingrünung

Auf diesen Flächen ist zur angrenzenden freien Landschaft hin eine dichte Gehölzkulisse zu pflanzen. Dazu sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens 30 Sträucher sowie drei Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.

4 Hinweis: Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,33 ha. Auf dieser Fläche wurde bereits eine Streuobstwiese angelegt.

5 Hinweis: Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,13 ha. Auf dieser Fläche wurde bereits eine Streuobstwiese angelegt.

6 Hinweis: Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,5 ha. Diese Fläche wurde bisher ackerbaulich genutzt und befindet sich mittlerweile im Besitz der Gemeinde. Sie wird neu in den Flächenpool der Gemeinde aufgenommen.

7 Hinweis: z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

8 Hinweis: insbesondere Liguster (Ligustrum vulgare)

A3 – Sicht- und Abstandspflanzung

Auf dieser Fläche ist als Sicht- und Immissionsschutz zu benachbarten Grundstücken eine dichte Baum- und Strauchhecke anzulegen. Dazu sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens 30 Sträucher sowie ein Baum 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Verkehrs-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf diesen Flächen sind lockere Gehölzstrukturen mit mindestens einem Strauch pro 30 m² dieser Flächen zu pflanzen.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.⁹

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachform sowie Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

2.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei pro Gewerbeeinheit beschränkt.

Werbeanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Traufe zulässig. Ihre Länge darf 5 m und ihre Fläche 4 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 4 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

⁹ Hinweis: Die sich aus dem Landesnachbarrecht ergebenden Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind zu beachten.

Am nördlichen Plangebietseingang aus Richtung L 413 ist zusätzlich eine gemeinschaftliche Hinweistafel der gebietsansässigen Firmen bis zu einer Höhe von 6,00 m - gemessen über dem anstehenden Gelände - zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.2.1 Abgrabungen

Dauerhafte Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m unter das Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Sie sind bis zur Grundstücksgrenze auf das vorherige Geländeniveau zurück zu führen.

2.2.2 Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung¹⁰ sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

3 EMPFEHLUNGEN

3.1 DACHBEGRÜNUNG

Es wird empfohlen, Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Größe von mehr als 20 m² zu mindestens 75 % intensiv oder extensiv zu begrünen. Bei extensiver Begrünung sollte die Dachfläche mit mindestens 8 cm eines kulturfähigen Substrats versehen werden.

3.2 VERMINDERUNG DES ABZULEITENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS

Zur Minimierung der zu behandelnden Wassermengen (von Dachflächen) kommen zusätzlich zu Dachbegrünungen der Überlauf in Zisternen und Brauchwassernutzung in Frage. Kombinationen dieser Maßnahmen mit solchen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden empfohlen.

¹⁰ Hinweis: Z.B. Gitterzäune

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN


1. Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915 und die DIN 18 917 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
3. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
5. Die gesetzlichen Anbaubestimmungen gemäß §§ 22 und 23 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz sind nach Erfordernis zu beachten.
6. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
7. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
8. Die Sechste Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 ist zu beachten.
9. Die Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz LAI – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen in der Fassung vom 21. September 2004 ist zu beachten.
10. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
11. Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die DVGW Arbeitsblätter W 405 vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) sowie W 331 vom Februar 1983 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) zu beachten.
Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stackeden-Elsheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2008

 0617 03 TF3 - FzB/th

5 ANHANG: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bäume erster Ordnung für die Verwendung in Gehölzpflanzungen, als Straßenbegleitbäume oder zur Anlage einer Baumreihe im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahme

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, 3 mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-/Wildapfel
Prunus avium	Vogel-/Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, Kronenansatz 2,5 bis 3 m, 3 mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus spinosa	Schwarzer Holunder

Als Pflanzqualitäten sind, soweit nicht anders angegeben, Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.