

Planungsrechtliche Festsetzungen

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbegebiet Reifen Krupp“, Schifferstadt

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), Rechtsstand: 1. Januar 2007

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2007 (GVBl. S. 365)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG –)

vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GVBl. S. 98)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -)

vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

Gemeindeordnung (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. März 2006 (GVBl. S. 57)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 8)

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Anlagen nach BauNVO § 8 Abs. 2, Nrn. 3+4 sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gemäß § 1 BauNVO Abs. 6 sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

A2 Bauweise

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. BauNVO §§ 22-23)

Es wird die abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind – soweit diese nicht für Zufahrten und Nebenanlagen verwendet werden – dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

A4 Garagen und Stellplätze

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)

Garagen und Garagenanlagen im Plangebiet dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze sind nach der Maßgabe der Landesbauordnung (LBauO) im Plangebiet zulässig.

A5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(BauGB § 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25)

Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 12 m sind über ihre gesamte Höhe mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mind. 1 Baum / 200 qm sowie mind. 1 Strauch / 10 qm heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen und eine kräuterreiche Saatgutmischung in Anlehnung an trockene Glatthaferwiesen vorzunehmen.

A6 Pflanzbindungen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178)

Je acht (8) PKW-Stellplätze wird die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum I. oder II. Ordnung in einer mind. 6 Quadratmeter großen Baumscheibe festgesetzt.

Die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind bei Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, haben.

Hartdächer sind ab 100 qm zusammenhängender Dachfläche mit einer Dachbegrünung (Substratdicke mind. 8 cm, extensiv) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht für die Erzeugung regenerativer Energien verwendet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B1 Dächer

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Plangebiet sind nur flach geneigte Dächer bis 15° Neigung für Haupt- und Nebengebäude zulässig. Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Dachhaut. Die durch Dachaufbauten überbauten Flächen dürfen 25 vom Hundert der jeweiligen Bauwerksdachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung regenerativen Energien.

B2 Werbeanlagen und Abfallstandorte

(§ 88 LBauO)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern.

Werbeanlagen sind nur bis zu 3 m über die bauliche Traufhöhe zulässig (Oberkante Werbeanlage) und dürfen 50 von Hundert der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten.

B3 Stellplätze, Zufahrten und Befestigungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Gärtnerisch genutzte Freiflächen sind mit Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzutragen.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBauO). Neu zu errichtende Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 von Hundert auszuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zufahrten dürfen in vollversiegelter Bauweise erstellt werden, wenn die Entwässerung in umliegende Pflanzflächen gewährleistet ist.

B4 Einfriedungen

(§ 88 LBauO)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege und zu Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von Maschendrahtgeflecht, allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler), nicht zulässig.

C Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

(Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz – GemO – § 24 Abs. 5)

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro (5.000 €) geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Kommunalverwaltung.

Bepflanzung und Einfriedung

Bei der Bepflanzung und Einfriedung der Baugrundstücke ist das Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) zu beachten.

Archäologische Funde

Gemäß Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.3.1978, zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden gemäß § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

Wassergefährdende Stoffe

Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieselkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. § 20 Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG – ist der Anfall von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Im festgesetzten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mulden bis 20 cm Tiefe. Darüber hinaus wird ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (WHG § 2 Abs. 1 in Verbindung mit WHG § 3 Abs. 1 Nr. 5) empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen.

Für Versickerungsanlagen und Ableitung in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG – eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung

Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:

- Es darf keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden
- Alle Brauchwasserleitungen und –entnahmestellen sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen

Bauwerksgründung und Abdichtung

Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Gegebenenfalls vorgesehene Unterkellerung und Bauwerke unter Geländeoberkante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszubilden. Abdichtungen sind jeweils bis über die Geländeoberkante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird eine WU-Betonbodenplatte mit einer weißen Wanne empfohlen bzw. auf die DIN 18 195 verwiesen.

Stand und Regeln der Technik

Alle Bauarbeiten und die Errichtung von Bauwerken sowie die Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen haben nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen. Die entsprechend zuständigen Behörden und Träger sind, unbeachtlich gegebenenfalls notwendiger Genehmigungsverfahren, vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dargestellt sind. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landespflege oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.

Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:

Die Pflanzenliste kann dem Textteil entnommen werden und ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dessen Satzung. Ein Auszug der Pflanzenliste ist nachfolgend beispielhaft aufgeführt:

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Pyrus communis	Wildbirne

Heckenpflanzen

Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Gehölze

Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier