

Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Bebauungsplan

„Wormser Landstraße II GE“

Textliche Festsetzung

afor GbR

Wormser Landstraße 31, 67240 Bobenheim-Roxheim
tel.: 06239/926600 fax: 06239/926661

Gemeinde Bobenheim-Roxheim Bebauungsplan „Wormser Landstraße II GE“

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 8 Abs. 1 u. 2 BauNVO)*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit insges. max. 2.000 m² Verkaufsfläche
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgenommen Alten- und Pflegeheime.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB;
i.V.m. §§ 18 - 23 BauNVO)*

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt mit 0,6. Betriebswohnungen sind in Büro- und sonstigen Gebäuden zu integrieren und dürfen eine Grundfläche von 120 m² nicht überschreiten.

3. *Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. *Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)*

- (1) Bei Stellplatzanlagen mit über 10 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 qm vorgeschrieben.
- (2) Die Neuanpflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

5. *Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Schlaf- und Wohnräume sind mit feststehender Verglasung – nicht offenbar – mind. der Schallschutzklasse 3 sowie ausreichender Be- und Entlüftungssysteme auszurüsten.

6. *Auffüllungen (§ 9 Abs. (4) BauGB)*

Auffüllungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von maximal 20 cm über dem Niveau der Wormser Landstraße zulässig. Das Auffüllmaterial muß die Qualitätsanforderungen der LAGA-TR bzw. des Bodenschutzrechts erfüllen.

Zwischen aufgefüllten Flächen und grünordnerisch anzulegenden Flächen ohne Auffüllungen sind ggf. begrünte Böschungen gem. 7. (Grünordnung) anzulegen.

7. *Grünordnung*

Begrünung / Bepflanzung sowie Bindung für Pflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrünung / Bepflanzung der Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Privatgrundstücken pro 800 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsgesetzes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang 16/18 cm).

Die Bäume sind vorzugsweise entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

Begrünung von Böschungen

Durch Erschließung auf den Privatgrundstücken eventuell neu entstehende Böschungen sind mit Hecken, mit standorttypischen Feldgehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Böschung sind im Wechsel jeweils ein Baum II. Ordnung (Stammumfang 14/16 cm) und ein Baum I. Ordnung (Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen. Abstand untereinander mindestens 6 m, durchschnittlicher Abstand untereinander maximal 10 m. Auf je 2 m² ist darüber hinaus ein Strauch vorzusehen (2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch).

Durchführung

Der Begrünungs-/ Gestaltungsplan für die Außenanlagen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zusammen mit dem Bauantrag von dieser Behörde zu genehmigen.

Festsetzungen zur Begrünung

Pflanzliste

Für eine Bepflanzung der Grundstücksflächen müssen überwiegend die nachfolgend genannten Gehölze zur Verwendung kommen. Koniferen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Abstände zu Grundstücksgrenzen sind gem. Landes-Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

Anpflanzung innerhalb der Gewerbeflächen

Bäume

Mindestgröße	Hochstamm 3 x v. STU 14 – 16 cm
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher/ Heister

Mindestgröße	2 x v. 60/100 cm bzw. 150/175 cm
Hasel	Corylus avellana
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina

Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricus
Knöterich	Polygonum aubertii
Geißblattarten	Lonicera spec.

Anpflanzung innerhalb der Kompensationsflächen

Bäume

Mindestgröße	Hochstamm 3 x v. STU 14 – 16 cm
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
div. Weidenarten	
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlbeere	Sorbus avia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
div. Pappelarten	
div. einheimische Obstbaumarten	

Sträucher/ Heister

Mindestgröße	2 x v. 60/100 cm bzw. 150/175 cm
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Roter Holunder	Sambucus racemosa
schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina

Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricus
Knöterich	Polygonum aubertii
Geißblattarten	Lonicera spec.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a und § 9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)

Aufgrund des bei der Biotoptypenkartierung und anschließenden Planung des Gewerbegebiets konnte zwar kein schwerwiegendes Ausgleichsdefizit festgestellt werden, dennoch sind folgende Maßnahmen auf dem Plangebiet vorgesehen:

- Maßnahme 1:*** Erhalt und Ergänzung der bestehenden Uferbepflanzung des Eckbachs
- Ergänzung einer bestehenden Uferbepflanzung, bestehend aus feuchtigkeitsliegenden Bäumen und Sträuchern begleitend zum Eckbach an der Grundstücksgrenze
- Maßnahme 2:*** Anlage einer Uferbepflanzung entlang des Eckbaches im nördlichen Grundstücksteil
- Anpflanzung von feuchtigkeitsliegenden Bäumen und Sträuchern entlang des Baches im nördlichen Grundstücksteil. Die Bepflanzung ist mindestens dreireihig zu staffeln
- Maßnahme 3:*** Anpflanzung standortgerechter Obstgehölze auf einer naturbelassenen Wiesenfläche
- Anpflanzung einheimischer Obstbäume auf einer naturbelassenen, durch Heuansaat hergestellten Wiesenfläche. Die Wiesenfläche wird zweimal jährlich gemäht.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind im Rahmen der Detail- und Ausführungsplanung mit der zuständigen Stelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Gleiches gilt für die Detailauswahl der anzupflanzenden Arten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (4) BauGB)

1. Dächer

Für Hauptgebäude sind als Dachform Flachdach, Satteldach und Pultdach mit einer Dachneigung von 0 - 25° zugelassen.

2. Stellplatzflächen

Für die Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge einzusetzen. Nicht wasserdurchlässige Beläge (z.B. Bitumenflächen) sind gemeinsam mit dem Dachflächenwasser in die Oberflächen-Sickermulden in den Ausgleichsflächen zu entwässern.

3. Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke durch Mauern ist unzulässig. Genehmigt werden können Zäune bis in eine Höhe von 2,0 m, bestehend aus Metallgitter oder Maschengewebe nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Flächen mit Grünfestsetzungen sind durch eine einfache Abzäunung mit Durchgangsmöglichkeit gegen Betreten zu sichern, sodaß eine dauerhafte Funktionsfähigkeit gesichert ist.

4. Werbeanlagen

- (1) Pro Gewerbebetrieb sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von maximal je 10 qm zulässig.
- (2) Eine Sammelwerbeanlage an der Grundstückszufahrt ist möglich, jedoch im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gesondert zu beantragen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Wenn eine Anstrahlung von außen erfolgt, sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zulässig.
- (3) Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig

C Sonstige Regelungen / Hinweise

- 1 ***Baugrundbeschaffenheit***
Die Grundstücke im Plangebiet weisen in der Regel aufgrund einer Vorläuferbebauung gestörte Bodenverhältnisse auf (Befestigungen, Fundamente, etc.). Die Bebaubarkeit und die Standsicherheit ist bei den einzelnen Bauvorhaben durch Baugrundgutachten nachzuweisen.
- 2 ***Oberflächenentwässerung***
Sämtliches unbelastetes Oberflächenwasser wird der Versickerung in Oberflächenmulden innerhalb der Ausgleichsflächen zugeführt. Eine Ableitung in die Kanalisation erfolgt nicht.
- 3 ***Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme***
Bei Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme sind aufgrund der Bodenverhältnisse spezielle Auflagen zur Vermeidung von hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen des Grundwasserleiters zu beachten. Diese werden im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt. Gegebenenfalls sind wasserrechtliche bzw. bergrechtliche Genehmigungen einzuholen.
- 4 ***Denkmalschutz / Denkmalpflege***
Der Beginn der Erdarbeiten ist anzuzeigen. Bei Erschließungs- und Bauarbeiten zu Tage kommende Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Vor dem Erschließungsbeginn ist das Plangebiet vom zuständigen Amt für Denkmalpflege auf archäologische Relevanz zu prüfen.
- 5 ***Bodenfunde***
Während der Bauausführung sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfundstellen hinzuweisen. Fundstellen sind zwischenzeitlich zu sichern.
- 6 ***Altlasten***
Bei den bisherigen Geländeuntersuchungen konnten keine Altlasten festgestellt werden. Sollten bei den durchzuführenden Maßnahmen Altlasten aufgefunden werden (darunter versteht man Abfälle sowie optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens), sind diese zu dokumentieren und sofort den zuständigen Behörden anzuzeigen. (§§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes).
- 7 ***Grundwasser, Hochwasserschutz***
Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Ü-Gebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen.

8 *Werbeanlagen*

In der Bauverbotszone entlang der L 523 ist die Genehmigung von Werbeanlagen durch den Landesbetrieb Mobilität erforderlich

9 *Lichtraumprofil*

Das Lichtraumprofil der L 523 ist freizuhalten.