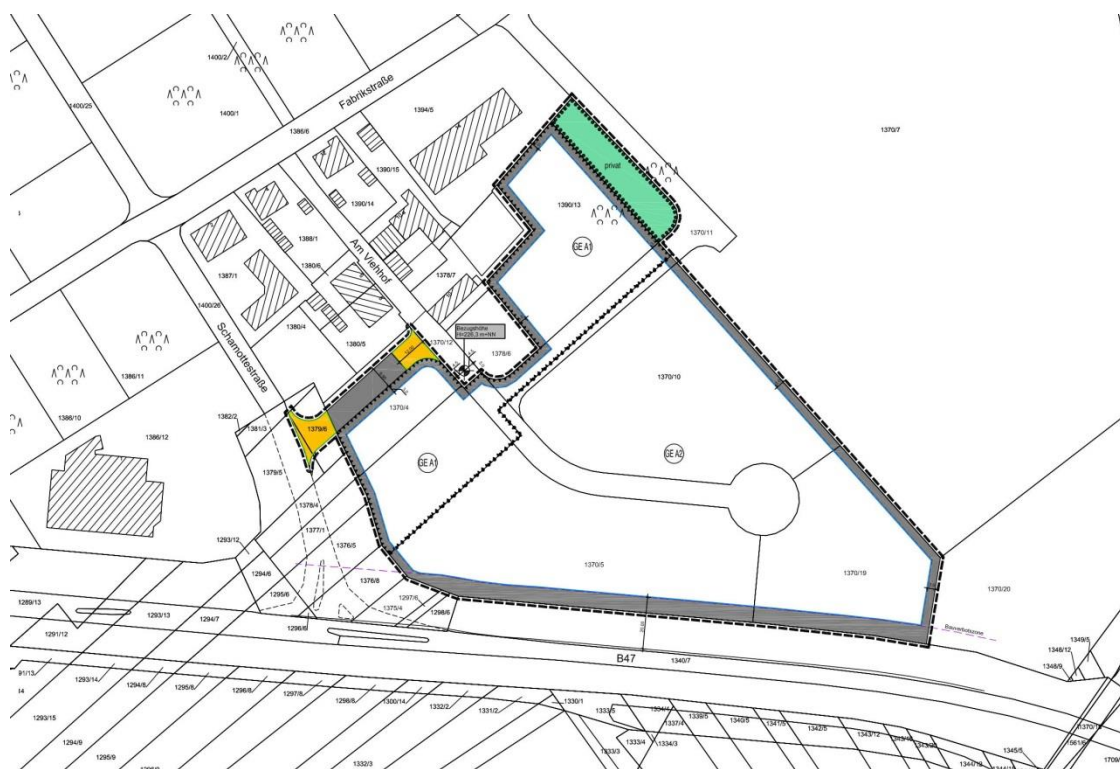




Bebauungsplan "Gewerbepark Änderung V" in der Gemeinde Hettenleidelheim

Textliche Festsetzungen



Juli 2015





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Hettenleidelheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde
Hettenleidelheim
Hauptstraße 45
67310 Hettenleidelheim

Hettenleidelheim,

den

Herr Dr. Joachim Blum
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juli 2015

Stempel, Unterschrift

Satzungsbeschluss am 31.07.2015



Hinweis:

Die folgenden Textlichen Festsetzungen betreffen nur den geänderten Teilbereich. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, 4. Änderung haben weiterhin für den restlichen Bebauungsplan (außerhalb des Änderungsbereiches) ihre Gültigkeit.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO Abs. 4 und 6)

Als Art der baulichen Nutzung ist für einen Teilbereich des Geltungsbereiches "Gewerbegebiet" (GE A1 und GE A2) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind im GE A1 und GE A2:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Bereiche
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten.

Im Gebiet GE A1 werden die zulässigen Lärmemissionen auf 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts begrenzt.

Im Gebiet GE A2 werden die zulässigen Lärmemissionen auf 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts begrenzt.

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 10 BauNVO)

Festlegung gemäß Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Für die Grundflächenzahl wird ein Höchstwert von 0,8, für die Geschossflächenzahl ein Höchstwert von 1,2 festgesetzt. Es wird eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt.



C) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festlegung als abweichende Bauweise. In den abweichenden Bauweisen darf die Gebäudelänge bis 250 m betragen. Hierbei sind an allen Grenzen die Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO einzuhalten.

D) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

E) Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 1 200 m² betragen.

F) Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt.

G) Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Im Plangebiet GE A2 sind in Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster einzubauen. Diese Fenster haben gemeinsam mit den übrigen Außenbauteilen unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die sich aus Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom Juni 2013 ergebenden Anforderungen der Luftschalldämmung zu erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach der Tabelle 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche.

In den Aufenthaltsräumen, in denen der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich wird, sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit geringem Eigengeräuschpegel einzubauen soweit die Räume ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Gebäudeseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur im nördlichen Bereich des Baugebietes GE A1 zulässig.

H) Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe ist die im Plan festgesetzte Bezugshöhe in der Straße "Am Viehhof" in m ü. NN.

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf eine Höhe von + 1,20 m nicht überschreiten.



Die Traufhöhe gemäß LBauO darf in dem Gebiet GE A1 und GE A2 eine Höhe von 11,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe gemäß LBauO darf in den Gebieten GE A1 und GE A2 eine Höhe von 13,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe von sonstigen baulichen Anlagen, wie Tanklager u. ä., darf 13,50 m nicht überschreiten. Grenzen Grundstücke an zwei öffentlichen Verkehrsflächen, so ist die jeweilige Bezugshöhe bis zur Grundstücksmitte gültig.

I) Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die zur Erschließung des Plangebietes dienen.



2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

A) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im gesamten Änderungsbereich der 5. Änderung innerhalb der Gewerbeflächen sind mindestens 300 Sträucher (1 St./m²) der Artenliste S (im Anhang) im Abstand von 1,0 m zwischen Parkplätzen, in Randbereichen etc. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ist mindestens zu 40% mit Sträuchern zu bepflanzen. Die bestehenden Sträucher sind entsprechend zu ergänzen.

Ausführung

Private Pflanzung

Die Anpflanzung hat in der auf die Errichtung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Bepflanzung richtet sich nach der auf der folgenden Seite aufgeführten Gehölzartenliste.

Ausnahmsweise dürfen in Randbereichen der Nutzung mit Photovoltaik großkronige Bäume durch niedrige Sträucher und Hecken ersetzt werden.

B) Bestandserhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) sollten erhalten werden.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes oder im näheren Umfeld für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920, Juli 2014 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").



2.3 Auflagen und Hinweise

2.3.1 Auflagen

A. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. vom 02.08.2005) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

B. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung)

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) zu beachten. Nach § 1 LKrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

C. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z. B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

D. Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

E. Bauanzeige

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.



2.3.2 Hinweise

1. Bodendenkmalpflege / Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (GDKE)

Bei Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Firmen zu veranlassen, den Baubeginn der Arbeiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abteilung Bodendenkmalpflege, Speyer, frühzeitig anzuzeigen. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich zu melden (Denkmalschutzgesetz/DSchG vom 28.09.2010, GVBl. S. 301). Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und die Gegenstände sind vor Verlust zu sichern. Darauf ist bei den Baufirmen eindringlich hinzuweisen.

- 1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die GDKE zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese dies, sofern notwendig, überwachen kann.
- 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
- 1.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- 1.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
- 1.5 Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

2. Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

3. Bauverbotszone und Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 31.05.2013 ist parallel der B 47 eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Werbeanlagen und bauliche Maßnahmen in einem Bereich bis zu 40 m parallel der Bundesstraße (Bauvorbehaltszone) gemäß § 9 Abs. 2 bedürfen zu ihrer Errichtung der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.



4. Hinweise des Landesbetriebes Mobilität Speyer

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Die Erschließung von der B 47 hat ausschließlich über die Schamottestraße zu erfolgen.
2. Die Lage der Zufahrt zu dem Gewerbebetrieb ist so zu wählen, dass keine Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 47 (z. B. durch Rückstau) entstehen können.
3. Der Verkehr auf den klassifizierten Straßen (B 47, L 453, 6) darf durch Auswirkungen der Bebauung des Baugebietes (z. B. durch Blendung, Rauch, Staub) weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.
4. Der B 47 bzw. Straßeneigentum darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
5. Die Standsicherheit der Böschung zur B 47 ist jederzeit zu gewährleisten.
6. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.
Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 47 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.
7. Abschließend weisen wir darauf hin, dass auch während der Bebauung des Gebietes die B 47 nicht verschmutzt werden darf. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese unverzüglich zu beseitigen.

5. Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz

Der Änderungsbereich liegt teilweise auf den erloschenen Bergwerksfeldern „Eichholz“ und „Eichholz II“. Es liegen aber keine Informationen über den tatsächlich erfolgten Abbau vor. Sollte bei Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen, um die Bebaubarkeit abzuklären.

Es wird auf die DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054 hingewiesen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.



6. Hinweise zu möglichem Radonvorkommen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonte ermittelt wurden. Es wird deshalb empfohlen, bei Wohnnutzung entsprechende Radonuntersuchungen durchzuführen um bei der Errichtung von Wohnräumen entsprechende technische bzw. bauliche Schutzmaßnahmen vornehmen zu können. Nähere Informationen zu „Radon“ können beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht unter der Internetseite: www.luwg.de/service/Radon-Informationen abgerufen werden.

7. Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zu Altablagerungen

Das Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Das Wasser ist primär vor Ort in Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte eine Einleitung in ein Gewässer erforderlich sein, ist ein Einleitantrag bei der SGD-Süd zu stellen. Es wird auf Anhang 1 der textlichen Festsetzungen (Stellungnahme der SGD-Süd vom 27.02.2015 und der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim vom 02.03.2015) hingewiesen. Hier wird auf die Hinweise zu Altablagerungen verwiesen. Sollten bei Baumaßnahmen Verdachtsmomente auf Altablagerungen entstehen, ist die SGD-Süd umgehend zu informieren.



A n h a n g

Artenliste S

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Aspe	<i>Populus tremular</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus Sanguineum</i>
Hasel	<i>Corylus Avellana</i>
Hagedorn	<i>Crataegus Carrierei</i>
Pfaffenhut	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare "Atrovirens"</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum "Schidt"</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Vielblütige Rose	<i>Rosa muitiflora</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>



Anhang 1 Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zu Altablagerungen