

Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim



Bebauungsplan

„An der Wormser Straße Ost – 1. Änderung“

Inhalt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung mit Umweltbericht
- Planurkunde
- Landespflegerischer Planungsbeitrag aus dem Bebauungsplan „An der Wormser Straße Ost“
- Entwässerungsgutachten

Verfasser:



Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17,19 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

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

1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt der Schnittpunkt der natürlichen, unveränderten Geländeoberfläche mit dem tiefsten Punkt der talseits gelegenen Gebäudeaußenflucht.

1.2.2.2 Gebäudehöhen GHmax

Im Gewerbegebiet ist 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 m überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 12,5 m festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.1 Abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets gilt die abweichende Bauweise (a). Dabei darf die Länge eines Gebäudes die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) maximal ausnutzen, wobei seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu benachbarten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten sind.



1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs.1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grafisch mittels Baugrenzen festgesetzt.

Von dem südlichen äußeren Fahrbahnrand der L 443 darf ein Abstand von mindestens 20 m nicht bebaut werden. Stellplätze und deren Rangierflächen dürfen ausnahmsweise in den dafür vorgesehenen „Flächen für Stellplätze“ errichtet werden.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

Die zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze“ errichtet werden.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Lage und Größe der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Planstraße und der Wendeanlage sind entsprechend den Bedürfnissen des Schwerlastverkehrs auszubilden.

1.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Über die Bereiche, die grafisch ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, dürfen keine Zu- und Abfahrten erfolgen.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 ÖG-1

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1“ ist ein Pflanzstreifen herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens im Randbereich mindestens 6 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG), insbesondere die §§ 44 und 45, sind zu beachten.



1.5.2 ÖG-2

Der Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet (ÖG-2) ist mit Bodendeckern, die eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.

1.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Pflanzenauswahl und Pflanzqualitäten

Für die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Pflanzarten gem. den beigegeben Pflanzenlisten mit den dort aufgeführten Pflanzenqualitäten zu wählen.

1.6.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren vorgelagerte Rangierflächen sind mit Pflastersteinen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Wassergebundene Decke etc..) auszuführen.

1.6.3 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist abzuschleppen und auf der Fläche zu sichern.

1.6.4 AF-1

Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche AF 1 festgesetzten Fläche ist ein, mindestens zweireihiger Pflanzstreifen herzustellen. Dazu ist in einer Breite von mindestens 6 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind pro 18 lfm des Gehölzstreifens mindestens ein Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

In den sonstigen Flächen ist eine naturnah zu gestaltende Mulde für die Sammlung und Fortbildung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Die Randbereiche dieser Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.6.5 AF-2

Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche AF 2 festgesetzten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser vorzusehen. Die Randbereiche der Versickerungs- und Verdunstungsmulde sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Es sind dabei Pflanzen zu verwenden, die gegenüber wechselnden Wasserständen unempfindlich sind. Der unmittelbare Muldenbereich ist mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen.

1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Pflanzenauswahl

Für die nachfolgenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Pflanzenarten



gem. den beigegebenen Pflanzenlisten mit den dort aufgeführten Pflanzenqualitäten zu wählen.

1.7.2 Private Freiflächen

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen.

Zusätzlich sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den Grundstücksgrenzen, die nicht an den Straßenbegrenzungslinien liegen, Gehölzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.

Innerhalb der Pflanzung sind Bäume 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen. Nadelgehölze innerhalb dieser Pflanzstreifen sind nicht zulässig. Die Abstände nach Nachbarrecht sind dabei einzuhalten.

1.7.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden- und Dachbegrünung sind bei Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

1.7.4 Externe Kompensationsfläche (AF-3)

Aus der als Geltungsbereich II festgesetzten externen Kompensationsfläche (Flur 1, Fl.St. Nr. 197, 199, 200) ist eine Baumreihe, bestehend aus großkronigen Laubbäumen- vorzugsweise Linden-, anzupflanzen. Dazu ist je 11 lfm ein Baum, Stm. Mindestens 16 – 18 cm, 3 x v.m. Ballen, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Restflächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

1.8 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen, die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen und der im Übersichtsplan dargestellte Geländestreifen parallel zur L 442, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

Die Gemeinde Flörsheim-Dalsheim legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Darstellungen in der Planbegründung auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten können gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Gewerbegrundstücke verteilt werden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

Öffentlicher Eingriff: Verkehrsflächen versiegelt: 0,36 ha

Privater Eingriff: Überbaubare Grundstücksfläche: 1,91 ha



Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a S.2 i. V. m. § 1a Abs.3 BauGB, sowie § 135 a und b BauGB werden 75,00 % der innerhalb des Geltungsbereiches I und II des Bebauungsplanes dargestellten und festgesetzten öffentlichen Flächen und Maßnahmen (Eingriffs-kompensation) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. Nr.25 a BauGB sowie deren Kosten den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen § 88 (1) Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Betriebsgebäude, Hallen, Garagen, Nebengebäude, etc. sind das Satteldach, das Flachdach, das Pultdach sowie gerundete bzw. tonnenförmige Dachformen zulässig.

Für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude sind das Satteldach, das Walmdach, das Krüppelwalmdach, das Flachdach sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 45 ° zulässig.

2.1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind bei Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

2.1.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Neigung von Böschungen darf maximal ein Verhältnis von Höhe zu Länge von 1 zu 2,5 besitzen. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.



Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig. Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig 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.

3.2 Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

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

3.3 Oberflächenwasser

Es wurde ein Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan erstellt. Danach ist der Untergrund für eine Versickerung mittels Schächten oder Rigolen ungeeignet.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über kommunale Entwässerungsanlagen abtransportiert.

Die Verbandsgemeindewerke sollten zur Abstimmung der Oberflächenentwässerung kontaktiert werden.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 8 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Dem Straßenentwässerungssystem der L 443 dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden.



3.4 Baugrund

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. Din 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

3.5 Bodenschutz

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 sind Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten unverzüglich der Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

3.6 Freiflächenplan

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

3.7 Begleitendes Grün bei Stellplätzen

Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

3.8 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.9 Grenzabstände von Pflanzen

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

3.10 Bepflanzung von Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die



Versorgungs- und Hausanschlussleitungen, wie auch im DVGW Arbeitsblatt GW 125 (M) vom Feb.2013 nachzulesen ist. Die DIN Normen 18920 sowie 1998 sind ebenfalls einzuhalten.

3.11 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Auf die Verwaltungsvorschrift zur Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen wird hingewiesen. Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

3.12 Wasserversorgung

Nach Information des Trägers der Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung für das Seebachgebiet, Osthofen) beträgt der vorhandene Druck an der Übergabestelle zur Hausinstallation 7,9 – 8,2 bar. Es wird daher geraten, Toilettenanlagen vorzugsweise mit Spülkästen anstelle von Druckspülern auszustatten.

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind bspw. durch den Hinweis "Kein Trinkwasser" zu Kennzeichnen.

Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

3.13 Löschwasser

Über einen Zeitraum von zwei Stunden ist eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h vorhanden.

3.14 Ausführung der Solaranlagen

Bei Installation von Solarpaneelen, ist bei der Planung die Gliederung der Gebäudefassaden durch Fenster, Türen und andere Öffnungen zu berücksichtigen. Ergebnis sollte eine einheitliche Gestaltung des Gebäudes einschließlich des Daches, mit vertikal und horizontal eindeutig zu erkennenden Achsen, sein.

3.15 Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.



Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Randon@ifu.rlp.de).

3.16 Einfahrt in und Ausfahrt auf die Landesstraße (L) 443

Die Einfahrt von der Landesstraße (L) 443, über das Flurstück Nr. 204/4 der Flur 5 auf den östlichen Wirtschaftsweg ist nicht vorgesehen. Ebenso ist die Ausfahrt von dem östlichen Wirtschaftsweg über das Flurstück Nr. 204/4 der Flur 5 auf die Landesstraße (L) 443 nicht angedacht.