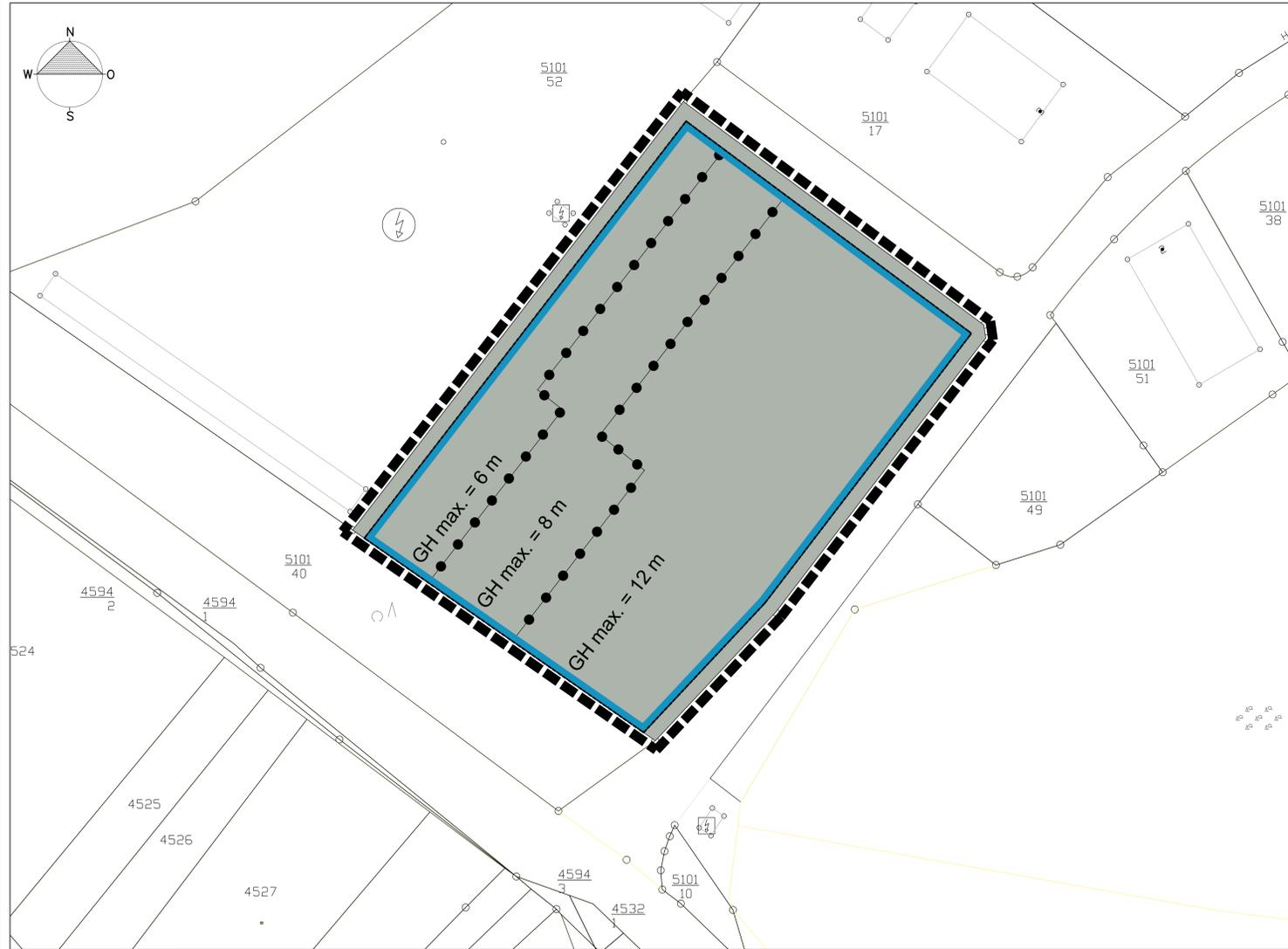


Stadt Dahn - Bebauungsplan "Gewerbepark Neudahn 1" - 3. Änderung

Planzeichnung



ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEPARK NEUDAHN 1"

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE).

Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Die GRZ wird auf 0,6 und GFZ auf 2,0 festgesetzt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt die zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes. Als unterer Bezugspunkt dient hierzu die Höhe über Null (NHN), also 210 m Höhe über NNH der Stadt Dahn. Oberer Bezugspunkt ist die Firstkante der Gebäude. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in dem Plangebiet von 6 m, 8 m und 12 m gestaffelt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser. Die Ausrichtung der Gebäude ist in alle Richtungen zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

Die Dachneigung wird auf 0° bis 45° begrenzt. Als Dachformen sind auf allen Gebäuden ausschließlich Flachdächer oder flache Dächer mit einer Neigung bis 20° zulässig. Flach geneigte Satteldächer sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Dachbegrünung

Dachbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.1.3 Beleuchtung

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung an Gebäuden nur energiesparende Lampen (z. B. LED) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie das flächige Anstrahlen von Wänden und Werbetafeln wird für den Zeitraum von 23:00 Uhr bis 7:00 Uhr verboten.

2.1.4 Energie- und Warmwassergewinnung

Solar- und Photovoltaikanlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung sind zulässig, allerdings nur explizit auf den Dächern und an den Gebäuden. Die Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Hinweise

Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Uran ist, wenn auch nur in geringer Konzentration, überall in der Erdkruste vorhanden, weshalb auch Radon als dessen Folgeprodukt dort überall entsteht. Das gasförmige Radon gelangt mit der Bodenluft über Klüfte und den Porenraum im Gestein und Boden in Gebäude. Ist das Radon erst im Gebäude, lagern sich die ebenfalls radioaktiven metallischen Zerfallsprodukte an feinste Staubpartikel in der Raumluft an und können lange Zeit in der Luft schweben und eingeatmet werden. Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Beim Atmen werden die luftgetragenen Schwebstoffe mit den anhaftenden Radon-Folgeprodukten hauptsächlich in den Bronchien der Lunge abgelagert. Die radioaktiven Radon-Folgeprodukte zerfallen dort in der direkten Nähe der Zellen und schädigen dadurch das empfindliche Lungengewebe. Sind Menschen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, können daraus erhöhte Risiken einer Erkrankung an Lungenkrebs resultieren. (Internetauftritt Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://fu.rlp.de/>; Stand 06.01.2022).

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf ein, laut Radonprognosekarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial von 15,1 kBq/cbm und auf eine Radonkonzentration von 15,1 kBq/cbm bis 41,1 kBq/cbm in der Bodenluft hingewiesen (Stand Dezember 2023).

Das Landesamt für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz, Radon@ifu.rlp.de). Es wird darauf hingewiesen und empfohlen, projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes durchführen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, um den Eintritt von Radon ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht außerdem die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

Bodenschutz

Für die Geltungsbereiche sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern bei Ihnen Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährlichen Verschmutzungen oder -einwirkungen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese im Rahmen der Umweltprüfung auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Archäologie

- Die ausführenden Baufrüher sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Baufrüher/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Baufrüher/Bauherr.
- Sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Baufrüher finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.
- Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierern o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Punkte 1-4 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierern o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Zur Erschließung des Baugebietes sind die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Baugrundstücke überwiegend bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Die Versorgungsleitungen sind bis auf die 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung nicht ausgewiesen. Die tatsächliche Lage aller Versorgungsleitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Auf der Internetseite des Stromversorgungsträgers stehen Informationen zu dessen Versorgungsnetz (Online-Planaufruf), zum Schutz der Versorgungseinrichtungen und zum Anschluss von Bauvorhaben an das Leitungsnetz, zur Verfügung (www.pflzwerke-netz.de). Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsregeln der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsregeln sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Auffüllung im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.musef.rlp.de) hingewiesen.

Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 6 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Zeichnerische Festsetzungen

		Art d. baul. Nutzung	Bauweise
0,6	2,0	GRZ	GFZ
GH max. 7,00 m	0,45°	Gebäudehöhe	Dachneigung
8,00 m			
12,00 m			

	Gewerbegebiet
	Baugrenze
	GH max Abgrenzung

Nachrichtliche Übernahme

	Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Flurstücksnummer (Bsp.)
	Geltungsbereich des Plangebietes

Übersichtskarte



Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Neudahn 1" beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 24 GemO)

Die Stadt Dahn hat am diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss der Stadt Dahn wurde am ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Falligkeit und Entstehung von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Dahn
 Dahn, den

 (Zwick, Ortsbürgermeister)

Ausgefertigt:
 Stadt Dahn
 Dahn, den

 (Zwick, Ortsbürgermeister)

INGENIEURBÜRO DILGER BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN		
Ingenieurbüro Dilger GmbH Gewerbepark Neudahn 1 66994 Dahn Telefon (06321) 9111-0 Fax (06321) 9111-150 E-Mail: poststelle@ingenieurburo-dilger.de www.ingenieurburo-dilger.de		
<ul style="list-style-type: none"> Abwasserentwässerung Konstruktiver Ingenieurbau Bauelemente Bauelemente z. Kanalarbeit Sport- und Freizeitanlagen 		
Auftraggeber: Stadt Dahn		
Malname: Bebauungsplan "Gewerbepark Neudahn 1" - 3. Änderung	Datum: Nov. 2023	Zeichen:
Darstellung: Planzeichnung	Bearbeitet: Nov. 2023	Theil:
Maßstab: 1:500	gezeichnet: Dec. 2023	Theil:
Proformen:	Formal: 0,95m x 0,90m = 0,85m²	Bauelemente: