

Ortsgemeinde Dudenhofen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Südliche Erweiterung/ Südtangente“

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sofern sie nicht über Übernachtungsmöglichkeiten verfügen
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
- Einzelhandel für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör.

1.1.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4.BImSchV) erfasst werden.
- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden
- Abfallbehandlungsanlagen und –deponien, Abfallumschlagsanlagen und –zwischenlager sowie Schrottplätze
- sonstiger Einzelhandel
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit Übernachtungsmöglichkeiten

- Vergnügungsstätten

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

- 2.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg), gemessen am höchsten Punkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut und beträgt 12,0 m.
- 2.2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass die Längenbegrenzung für Gebäude innerhalb der abweichenden Bauweise entfällt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein und müssen einen Mindestabstand von 1,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 5.1. 20 % der als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen. Die Mindestdiefe der Mulden beträgt 20 cm, wobei die Mulden im Randbereich flach abgelöscht werden können. Zur Verbesserung der Versickerungsleistung kann unter den Mulden ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Darüber ist Mutterboden in mindestens 0,30 m Stärke als Filterschicht einzubauen.
- 5.2. Vom festgesetzten Anteil der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Gesamtfläche eines Baugrundstücks kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine geringere Fläche zur schadlosen Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers ausreicht.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- 6.1. Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.2. PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht an anderer Stelle zur Versickerung gebracht wird und sofern dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegen stehen.
- 6.3. Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.
- 6.4. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 250 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum regionaler Sorten (Stammhöhe mindestens 1,80 m), ein Nussbaum oder ein Wildobstbaum der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Obstbaumpflanzungen sind in gegeneinander versetzten Reihen vorzunehmen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

... wird ergänzt...

8. Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Im Falle eines Abgangs sind die Flächen durch Neupflanzungen gemäß der Pflanzvorgaben der Festsetzung 6.4 zu ersetzen.
- 8.2. Die öffentlichen Grünflächen sind zu 30 % mit einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. In diesen Strauchpflanzungen sind im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu integrieren. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 10 m zu betragen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit einem Krautanteil von 30 % anzulegen. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes der klassifizierten Straßen einzuhalten.
- 8.3. Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14) bzw. einem Obstbaumhochstamm in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) zu bepflanzen.
- 8.4. Bei Stellplatzflächen mit mehr als 8 Stellplätzen ist je 8 Stellplätze mindestens

- ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- 8.5. Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- 8.6. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
- 10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)**
... wird ergänzt...

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Werbeanlagen

- 11.1. Die maximal zulässige Größe einer Werbeanlage beträgt 10 m². Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 12 m über Geländeoberkante zulässig.
- 11.2. Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer sind nicht zulässig.

12. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Umzäunungen mit maximal 2,00 m Höhe über OK angrenzendem Gelände zulässig und außenseits mit einer Heckenpflanzung oder Zaunbegrünung einzubinden.

C: HINWEISE

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingraben kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen.

Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn schriftlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der L 537 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bis zu einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der L 537 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) gemäß § 23 Landesstraßengesetz der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Sollten für bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen in einem Abstand bis zu 40 m zu den klassifizierten Straßen keine anderen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) notwendig sein, so ist vor deren Errichtung die Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer erforderlich.

Pflanzenliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen:

Bäume 1. Ordnung:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Wildkirche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher:

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenkirche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen eingesehen werden. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Dudenhofen, den

.....
Ortsbürgermeister