

Ortsgemeinde Dudenhofen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung V“

Präambel

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II - Änderungsplan“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 12.10.2000 sowie der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II - Änderung IV“ in der Fassung vom 28.02.2019 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise überlagert und in diesem Bereich in ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung V“ vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- sonstige Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe.
- Lagerhäuser, Lagerplätze.
- Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung einschließlich von Anlagen für die gewerbliche Haltung von Pensionspferden, einschließlich sonstiger Anlagen für den Pferdesport sowie einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Mistlagerung.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sofern sich 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.
- nur im Gewerbegebiet GE 1: Anlagen für soziale Zwecke.

1.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Ortsgemeinde Dudenhofen, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung V“, textliche Festsetzungen Satzungsfassung 02.03.2023

sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter. Die Betriebswohnung muss gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gegenüber dem Gewerbebetrieb, dem sie zugeordnet ist, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

- im Gewerbegebiet GE 1: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

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 und in der Anlage 1 zur 4.BImSchV mit einem „G“ bezeichnet sind (Anlagen, die einem Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BImSchG (mit Öffentlichkeitsbeteiligung) unterliegen).
- 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.
- im Gewerbegebiet GE 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen.
- Vergnügungsstätten

1.4 Im Gewerbegebiet sind abweichend von den Festsetzung 1.1 bis 1.3 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans vorhandenen Wohnungen, die nicht bereits auf Grundlage von Restsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig sind, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Nutzungsänderungen sind nur in allgemein zulässige Nutzung gemäß Festsetzung 1.1 oder in ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß Festsetzung 1.2 zulässig.

1.5 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche 2 des Gewerbegebiets sind bauliche Nutzungen nach einem Abbruch der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans bestehenden Gebäude nicht mehr zulässig.

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.

2.2 Die Gebäudehöhe darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei Betriebs-/ Werksgebäude/ Hallen: 10,00 m

- bei Büro- und Wohngebäuden: 7,00 m
- 2.3 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. Für Werbeanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3 m überschritten werden.
- 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 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Die Neuerrichtung von Nebengebäuden sowie von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten ist nur innerhalb der in der Planzeichnung als Teilflächen 1 gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtsverbot kann für bestehende Zufahrten zu Garagen abgewichen werden, solange diese bestehen.
- 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. Es sind gekapselte, nach unten gerichteten Leuchtkörper, zu verwenden. Eine Ausleuchtung des Speyerbachs bzw. des zugehörigen Gewässerrandstreifens ist untersagt.
- 6.4 Innerhalb der in der Planzeichnung als Teilflächen 2 gekennzeichneten Flächen sind Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig.

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

- 7.1 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen im Sinne von Festsetzung 1.2 bzw. 1.4 in einem Abstand von weniger als 50 m zur Fahrbahnachse der Landesstraße L 537, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet oder erweitert werden, nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend den im Folgenden festgesetzten Lärmpegelbereichen dimensioniert werden:
- Süd-, Ost- und Westfassaden: Lärmpegelbereich IV
 - Nordfassaden: Lärmpegelbereich III
- 7.2 Von der Festsetzung 7.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.
- 7.3 Für Schlafräume von Wohnungen im Sinne von Festsetzung 1.2 bzw. 1.4 in einem Abstand von weniger als 50 m zur Fahrbahnachse der Landesstraße L 537, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet oder erweitert werden, sind Fensterkonstruktionen mit integrierter Belüftungs-einrichtung oder eine gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlage vorzusehen. Davon kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Belüftung über ein Fenster erfolgen kann, an dem die der Vorgaben der DIN 4109 ohne passiven Schallschutz eingehalten werden.

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

- 8.1 Bei baulichen Anlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, dürfen mindestens 20 % der zugehörigen privaten Grundstücksflächen nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen ist – soweit sie nicht für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden – je 100 m² ein standortgerechter und heimischer Laubbaum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen und standortgerechten Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- 8.2 Bei Stellplatzflächen mit mehr als 6 Stellplätzen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, ist je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, in einem ein Pflanzbeet von mindestens 4 qm zu pflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Dachform und Dachneigung

- 9.1 Für gewerblich genutzte Gebäude sind Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer oder Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) bis 45° zulässig.
- 9.2 Für Büro- und Wohngebäude sind Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer bis 45° zulässig.

C. HINWEISE

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens 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 erdbehrührten 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.

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Anlagen im Gewässerrandbereich des Speyerbachs

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die weniger als 40m von der Uferlinie des Speyerbachs entfernt sind, bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis. Aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet ist auch eine Genehmigung der Oberen Wasserbehörde erforderlich. Eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis zu künftigen Maßnahmen wird von dieser als möglich angesehen, wenn zumindest der 10 m-Bereich entlang des Speyerbachs von allen baulichen Anlagen freigehalten wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von baulichen Anlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, 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 Landesbetriebs 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:

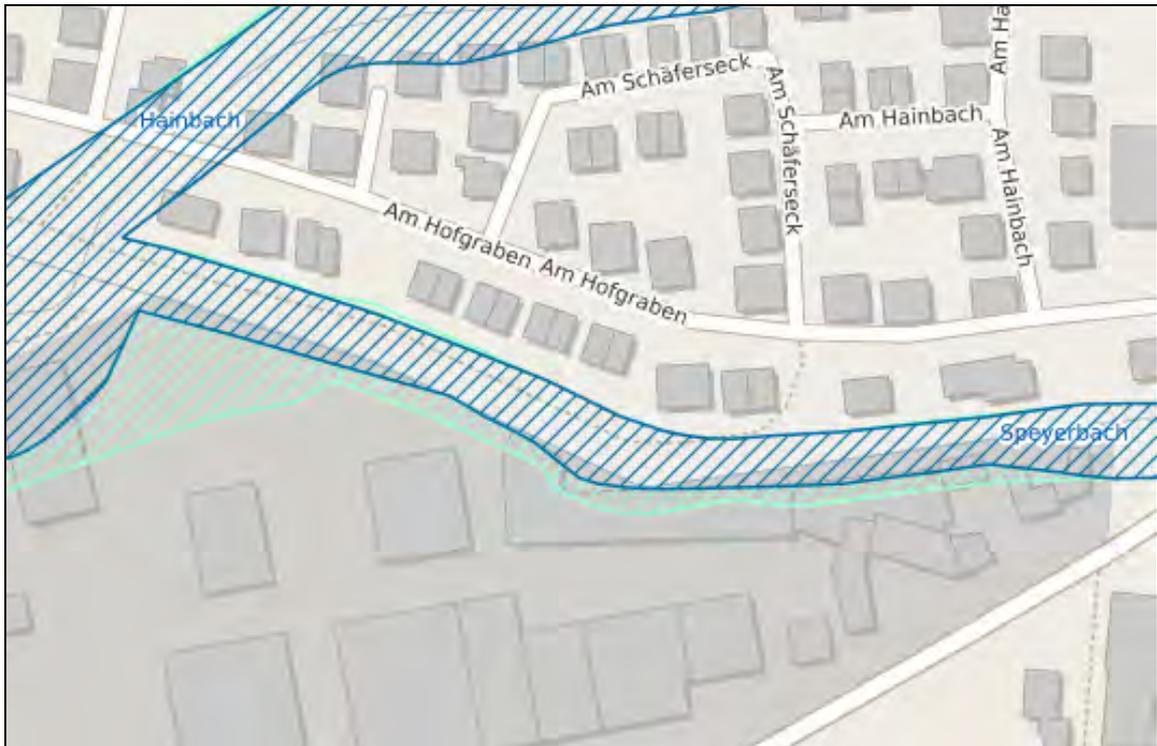
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Wildkirche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

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>

Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im nördlichen Teil geringfügige Teilflächen des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Speyerbaches. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.



Zum Schutz vor Starkregenereignissen werden über die Maßnahmen zum Hochwasserschutz hinaus insbesondere Rückstauklappen, hochgezogene Kellerfenster, Türschwellen oberhalb der Rückstauenebene bzw. der Hochwasserlinie empfohlen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen etc. liegen in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren.

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