

Ortsgemeinde Lamsheim

Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung“

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind – unter der Bedingung der Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiets der Isenach vom 26.01.2004 - allgemein zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 nur ausnahmsweise oder gemäß Festsetzung 1.3 unzulässig sind
- Lagerplätze, Lagerhäuser
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind – unter der Bedingung der Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiets der Isenach vom 26.01.2004 - ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandel in Form eines Werksverkaufs für die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind unzulässig:

- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig ist,
- Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime,
- 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,
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen,
- Güterumschlagsplätze,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Tankstellen

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

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Straßenbelags des Brandwegs an der südöstlichen Ecke des Flurstücks 7870/9 (Brandweg) und dem obersten Abschluss des Daches.
- 2.2 Ausnahmsweise ist für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zulässig, soweit diese auf weniger als 10 % der zulässigen Grundfläche beschränkt bleibt. Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Mindestens 20 % der privaten Baugrundstücksflächen innerhalb des im Plan

- festgesetzten Gewerbegebiets dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen.
- 6.2 Die Flächen nach Festsetzung 6.1 dürfen gegenüber dem Bestandsgelände nicht erhöht werden. Auffüllungen sind unzulässig. Erforderliche Böschungen sind außerhalb der Flächen nach Festsetzung 6.1 anzulegen.
- 5.1. Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.
- 6.3 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- 6.4 Glasfassaden sind u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben gegen Vogelanflug kenntlich zu machen.
- 7. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 7.1 Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.
- Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.
- Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünnten Dachflächen sind zulässig.
- 7.2 Wandflächen ohne Fassadenöffnungen sind ab einer Fläche von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen.
- 7.3 Stellplatzflächen mit mehr als 6 PKW-Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu umpflanzen. Hierzu ist je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm und pro Stellplatz ein Strauch jeweils dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 4 m² zu versehen.
- 7.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- 8. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)**
- Den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken im Gewerbegebiet werden - zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen*

Festsetzungen – x,x ha der Fläche mit Kennzeichnung XX sowie die auf diesen Flächen auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Sammel-Ersatzmaßnahme zugeordnet.

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

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung von Werbeanlagen

- 9.1 Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 9.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 9.4 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Stellplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

11. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

- 11.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern (auch über 2 m Höhe) zugelassen werden. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.
- 11.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

C. HINWEISE

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Isenach vom 26.01.2004, das sich zusammen mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Floßbachs über den gesamten Außenbereich östlich der Ortslage von Lamsheim erstreckt. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten sind im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m zu erwarten.

Zur Verwirklichung der Planung ist daher sowohl eine Aufschüttung innerhalb des Plangebiets als auch eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung erforderlich.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Direktion Landesarchäologie in Speyer anzuzeigen. Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet muss mit hohen Grundwasserständen in normaler Gründungstiefe gerechnet werden. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

Keller sind bei Bedarf gegen eintretendes Wasser, Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu schützen.

Bauwasserhaltung

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.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Schallschutz

Das Gewerbegebiet ist in Hinblick auf die möglichen Schallemissionen eingeschränkt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm zu erbringen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, zum Schutz der Brutvögel und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu roden.

Es wird empfohlen, die Glasflächen der geplanten Gebäude in vogelschlaghemmendem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen. Die Gläser sollen einen reduzierten Reflexionsgrad beziehungsweise Spiegelungsgrad von mindestens 12 % erhalten.

Regenwasserbewirtschaftung

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.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Grundstücksentwässerungsplan einzureichen.

Im Zuge der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Boden im Bereich der Versickerungsmulden nicht durch das Lagern von Baustellengeräten oder Befahren durch Baustellenfahrzeuge verdichtet wird. Gegebenenfalls sind erfolgte Verdichtungen nach Vollendung der Baumaßnahmen wieder aufzulockern bzw. Schäden an den Mulden innerhalb der öffentlichen Flächen auf Kosten des Verursachers zu beheben.