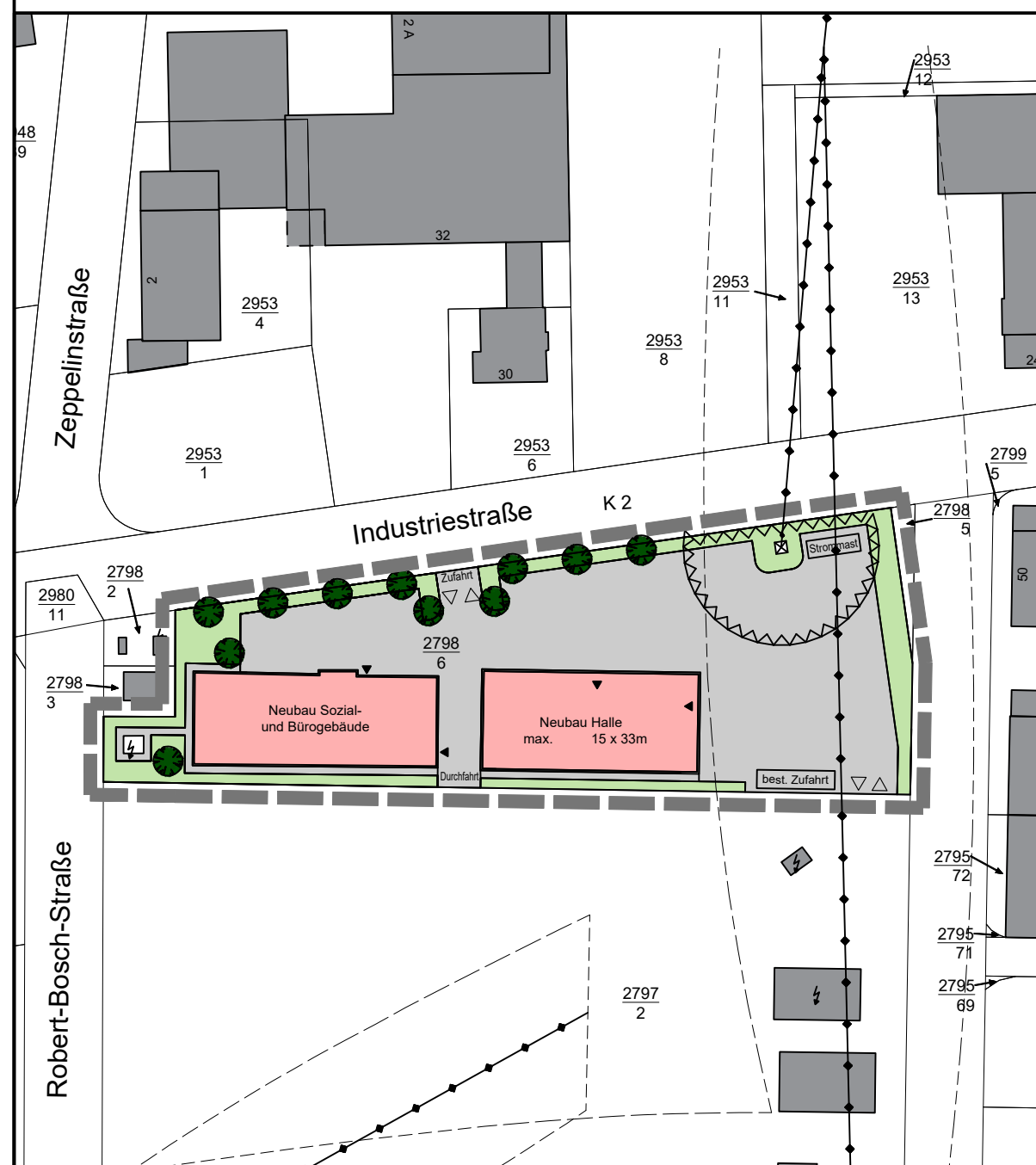


STADT FRANKENTHAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SIEMENSSTRASSE, NÖRDLICHER TEIL - 1. ÄNDERUNG"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

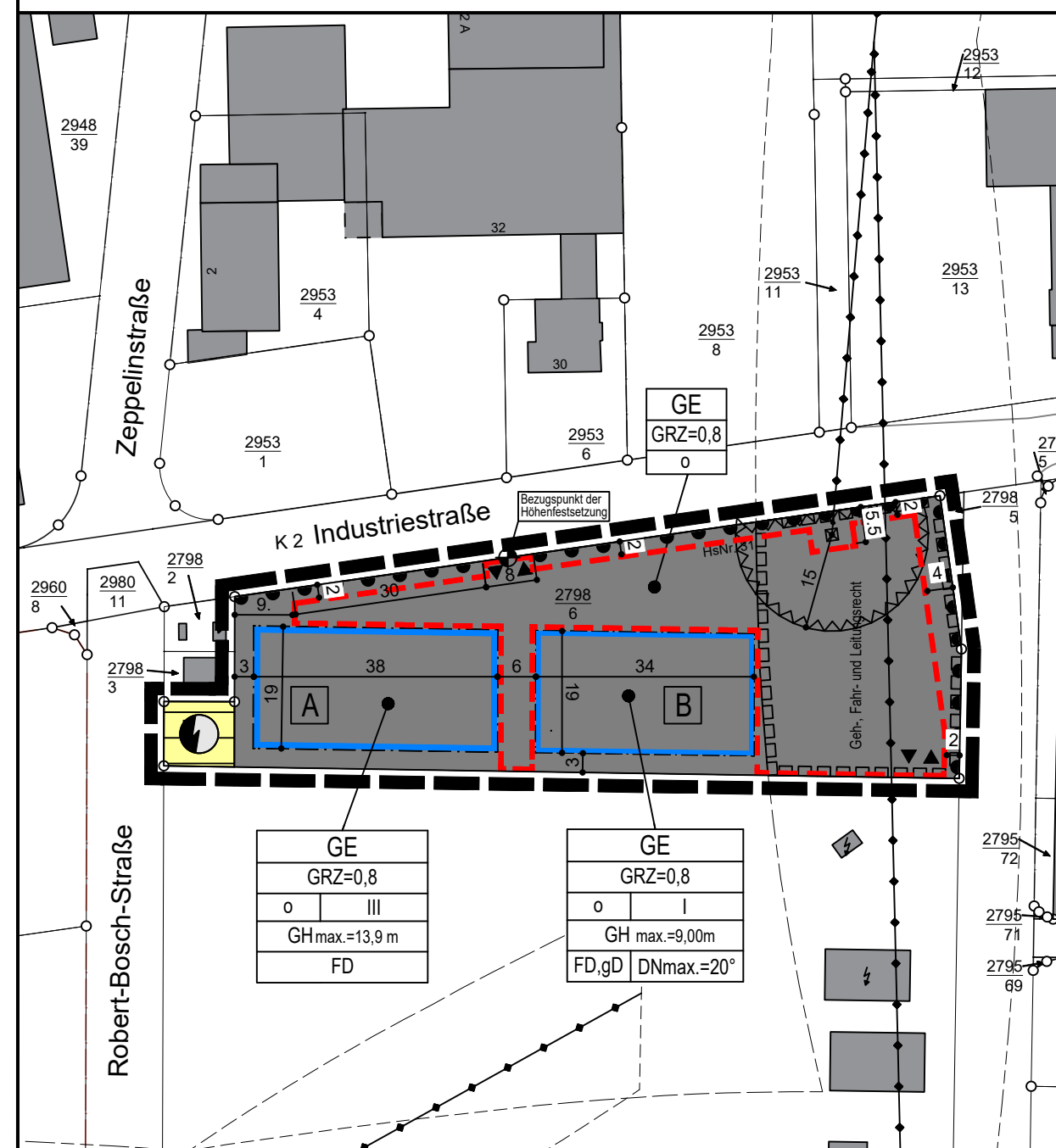


LEGENDE

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude Planung
- sonstige versiegelte Flächen, wasserdurchlässig befestigt
- Grünfläche *
- Zugang Gebäude
- Grundstückszufahrt
- Baum, geplant *

* Darstellung nicht abschließend, weitere Grünflächen und Baumpflanzungen sind zulässig und können entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans erforderlich werden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



LEGENDE

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - GRZ=0,8** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GHmax=13,9m** Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
 - Baugrenze**
 - A B** Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität
- B. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung**
 - FD** Flachdach
 - gD** geneigtes Dach
 - DNmax.=20°** Dachneigung, als Höchstmaß
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
 - Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze vorhanden
 - Flurstücksnummer vorhanden
 - Maßangabe in Meter
 - Stromleitung überirdisch mit Leitungsmast und mit Schutzstreifen.
 - Höhen Bezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

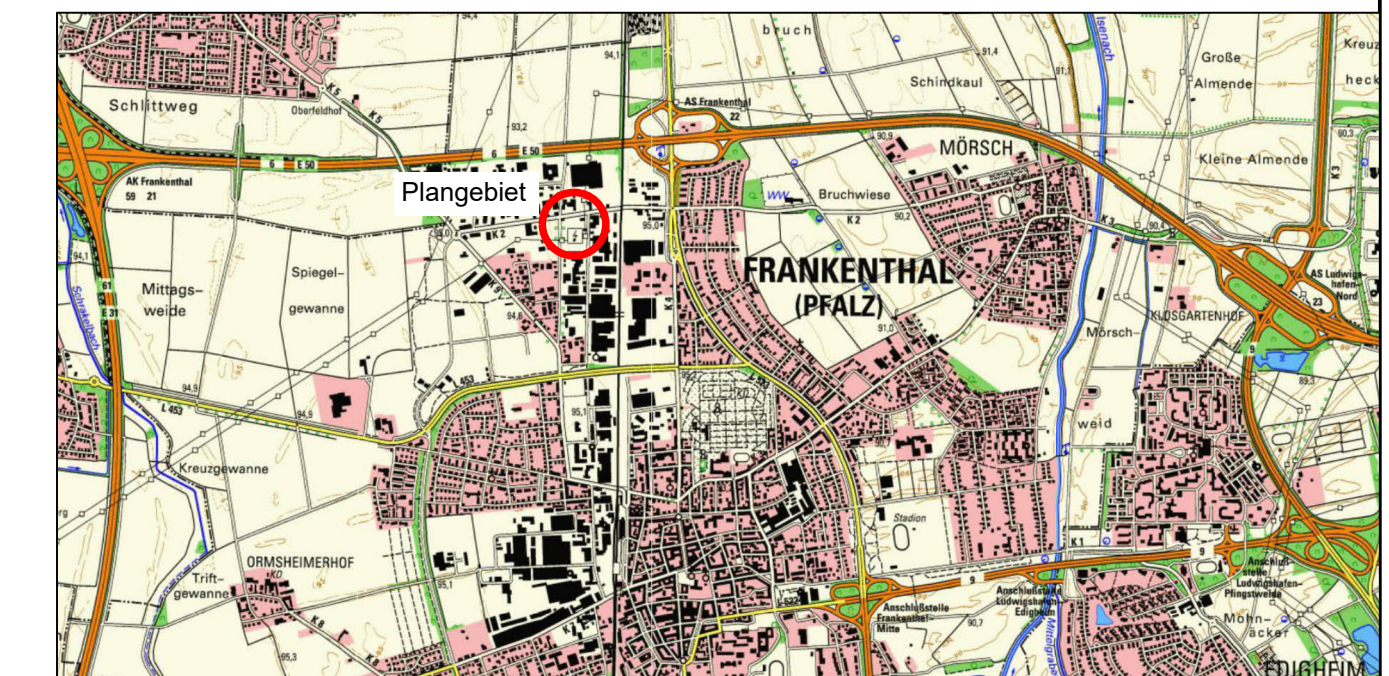
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB _____
 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB _____
 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB _____
 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB _____
 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: _____ bis: _____
 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von: _____ bis: _____
 7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. _____
 8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB _____
 9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. _____
 10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. _____
- Frankenthal, den _____
- _____
- Martin Hebich
Oberbürgermeister
- Frankenthal, den _____
- _____
- Martin Hebich
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV:** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- LBauO:** Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Stadt Frankenthal	PROJ.NR.	21144	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Siemensstraße, nördlicher Teil - 1. Änderung"	BEARB.	Vi		
PLAN	Bebauungsplan - Vorentwurf	GEZ.	MK	MASSTB	1:1000	
		BL.GR.	77/40	DATUM	26.09.2022	
BAUH.						

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Siemensstraße nördlicher Teil – 1. Änderung"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

SEPTEMBER 2022

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch, (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) .

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. November 2009 (GVBl. S. 379).

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)

in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

10. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

11. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz, (LNRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. IS. 4458).

13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

15. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	Im Geltungsbereich wird festgesetzt:	
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	<u>Gewerbegebiet</u>	§ 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
1.1.1	<p>Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büro- und Verwaltungsgebäude für Unternehmen, deren Tätigkeit im Wesentlichen Beratungsdienstleistungen sowie die Planung, den Bau, die Instandsetzung und die Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen umfasst, • Lagerhäuser und Lagerplätze für Materialien zum Bau, zur Instandsetzung und zur Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen, • Stellplätze und Garagen, soweit sie den obigen Nutzungen zugeordnet sind, • Ladestellen für Elektrofahrzeuge und sonstige Tankstellen, soweit es sich um Betriebstankstellen handelt. 	§ 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
1.1.2	<p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • andere als die in Festsetzung 1.1.1 genannten gewerblichen Nutzungen, • andere als die in Festsetzung 1.1.1 genannten Lagerhäuser und Lagerplätze, • andere als die in Festsetzung 1.1.1 genannten Tankstellen, • öffentliche Betriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, • Wohnungen. 	§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
1.1.3	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.	§ 12 Abs. 3a BauGB

2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.	
2.2	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf eine Gebäudehöhe von 13,9 Meter über der Höhe der Hinterkante des Gehwegs der Industriestraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt, nicht überschritten werden.	
2.3	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf eine Gebäudehöhe von 9,00 Meter über der Höhe der Hinterkante des Gehwegs der Industriestraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt, nicht überschritten werden.	
2.4	Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden auf die Oberkante der Attika.	
2.5	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.	
2.6	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.	
3.	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Es gilt die offene Bauweise.	
4.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Lagerflächen sowie Stellplätze und mit Fotovoltaikanlagen überdachte Stellplätze sind einschließlich ihren Einfahrten innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplatz mit ihren Einfahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
4.2	Garagen sind – soweit sie nicht in Gebäude integriert sind – unzulässig.	
5.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Flächen ist eine bauliche Nutzung durch Stellplätze und Lagerflächen zulässig, wenn die Zustimmung des Leitungsbetreibers des inner-	

	halb der Fläche vorhandenen Hochspannungsmastes vorliegt, die Zufahrt zum Maststandort auch für schwere Baustellenfahrzeuge gewährleistet ist und eine Gefährdung der Leitung ausgeschlossen werden kann.	
6.	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Kfz-Stellplätze sind nur über Betriebszu- bzw. -abfahrten zu erschließen. Direkte Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.	
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.	
7.2	Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.	
8.	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Die Schutzstreifen der durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Betreiber der jeweiligen Leitungen festgesetzt.	
9.	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9.1	Mindestens 20 % der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen. Soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden müssen, sind die Grünflächen als naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten sowie im Schutzstreifen der Freileitung als artenreiche Gräser-/Staudenfluren anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Anpflanzung von Bäumen und hoch wachsenden Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens der Freileitungen nicht zulässig.	
9.2	Fenster- und öffnungslose Wandflächen ab einer Größe von 30 qm sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	

9.3	<p>Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter, Laubbaum 1. Ordnung in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, im direkten Umfeld der Stellplätze zu pflanzen. Lediglich bei Stellplätzen im Schutzstreifen der Freileitung können die anzupflanzenden Bäume in den Grundstücksbereich außerhalb des Schutzstreifens nachgewiesen werden. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 8 m² zu versehen.</p>																					
9.4	<p>Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 14 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.</p> <p>Bei unbeheizten Leichtbauhallen, Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird.</p> <p>Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.</p>																					
9.5	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind insbesondere Arten der folgenden Liste in den vorgegebenen Qualitäten zu verwenden:</p> <p>Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m) Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm:</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer rubrum</td> <td>Rotahorn</td> </tr> <tr> <td>Alnus spaethii</td> <td>Purpur-Erle*</td> </tr> <tr> <td>Celtis australis</td> <td>Europäischer Zürgelbaum</td> </tr> <tr> <td>Corylus colurna</td> <td>Baumhasel</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior Geessink</td> <td>Esche*</td> </tr> <tr> <td>Gingko biloba</td> <td>Gingko</td> </tr> <tr> <td>Liquidambar styraciflua</td> <td>Amerikanischer Amberbaum</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Quercus petraea</td> <td>Traubeneiche</td> </tr> </table>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer rubrum	Rotahorn	Alnus spaethii	Purpur-Erle*	Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	Corylus colurna	Baumhasel	Fraxinus excelsior Geessink	Esche*	Gingko biloba	Gingko	Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus petraea	Traubeneiche	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																					
Acer rubrum	Rotahorn																					
Alnus spaethii	Purpur-Erle*																					
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum																					
Corylus colurna	Baumhasel																					
Fraxinus excelsior Geessink	Esche*																					
Gingko biloba	Gingko																					
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum																					
Prunus avium	Vogel-Kirsche																					
Quercus petraea	Traubeneiche																					

Quercus robur	Stiel-Eiche	
Styphnolobium japonicum	Japanischer Schnurbaum	
Tilia americana	Amerikanische Linde	
Tilia cordata `Greenspire`	Winter-Linde*	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde*	
Zelkova serrata	Japanische Zelkove	
Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe unter 15 m)		
Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn	
Kupfer-Felsenbirne	Amelancier lamarckii	
Carpinus betulus	Hainbuche*	
Fraxinus ornus	Blumenesche	
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	
*Klimaangepasste Baumarten		
Sträucher		
Mindestqualität Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 0,60 – 1,00 m:		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix caprea	Sal-Weide	
Darüber hinaus abseits von Stellplatzflächen folgende weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume, wie z.B.:		
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	
Prunus avium	Süßkirsche	
Prunus cerasus	Sauerkirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Pyrus communis	Wildbirne	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus domestica	Speierling	

B.	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
10.	Dachflächen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
10.1	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind begrünte Dächer als Flachdächer zulässig.	
10.2	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis 20° Dachneigung zulässig.	
11.	Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
11.1	Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.	
11.2	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal drei Werbeanlagen mit maximal je 2,5 m Breite und 1,00 m Höhe zulässig.	
11.3	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Werbeanlagen zulässig.	
11.2	Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufen- dem Licht sind nicht zulässig.	
12.	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
	Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstü- cke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.	

C.	HINWEISE	
	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.</p>	
	<p>Freileitungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Von den an das Planungsgebiet überspannenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen. Insbesondere können Geräte, die mit Kathodenstrahlröhren arbeiten (z.B. Computermonitore, Fernsehgeräte) und medizinische Diagnosegeräte (z.B. EKG) beeinflusst werden. Bei bestimmten Wetterlagen kann die Empfangsqualität von Lang-, Mittel- und Kurzwellessendern gestört werden. 2. Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. 3. Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen sind, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. 	
	<p>Artenschutz</p> <p>Im Planungsgebiet kann ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.</p>	
	<p>Natürliches Radonpotenzial</p> <p>Im 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</p>	

	<p>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.</p> <p>Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.</p>	
	<p>Denkmalschutz</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
	<p>Bodenschutz</p> <p>Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.</p> <p>Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p>	
	<p>Baumpflanzungen</p> <p>Bei Baumpflanzungen sind die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ zu berücksichtigen.</p>	
	<p>Nachbarrecht</p> <p>Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem</p>	

	Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.	
--	--	--

Stadtverwaltung Frankenthal
Bereich Planen und Bauen,
Abt. Stadt- und Grünplanung
xx.xx.2022

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den xx.xx.2022

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Martin Hebich

Oberbürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Siemensstraße nördlicher Teil – 1. Änderung"



BEGRÜNDUNG

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

SEPTEMBER 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	3
2. Erfordernis der Planaufstellung	4
3. Verfahrensart	4
4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Bebauungsplan	7
5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	8
5.1 Derzeitige Nutzung der Fläche	8
5.2 Bauliche Nutzung der Umgebung	8
5.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
5.4 Artenschutz	8
5.5 Bodenschutz	8
5.6 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	9
5.7 Immissionsschutz	9
5.8 Denkmalpflege	10
6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen.....	11
6.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers	11
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.3 Bauweise	13
6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	13
6.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
6.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	14
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.3.1 Dachgestaltung	14
6.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen	14
6.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	15
6.4 Immissionsschutz	15
6.5 Grünordnung	15
6.6 Versorgung	18
6.7 Entwässerung	18
6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7. Durchführungsvertrag.....	19
8. Bodenordnung.....	19

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtkerns von Frankenthal im Gewerbegebiet zwischen der A 6 im Norden und dem Nordring im Süden.

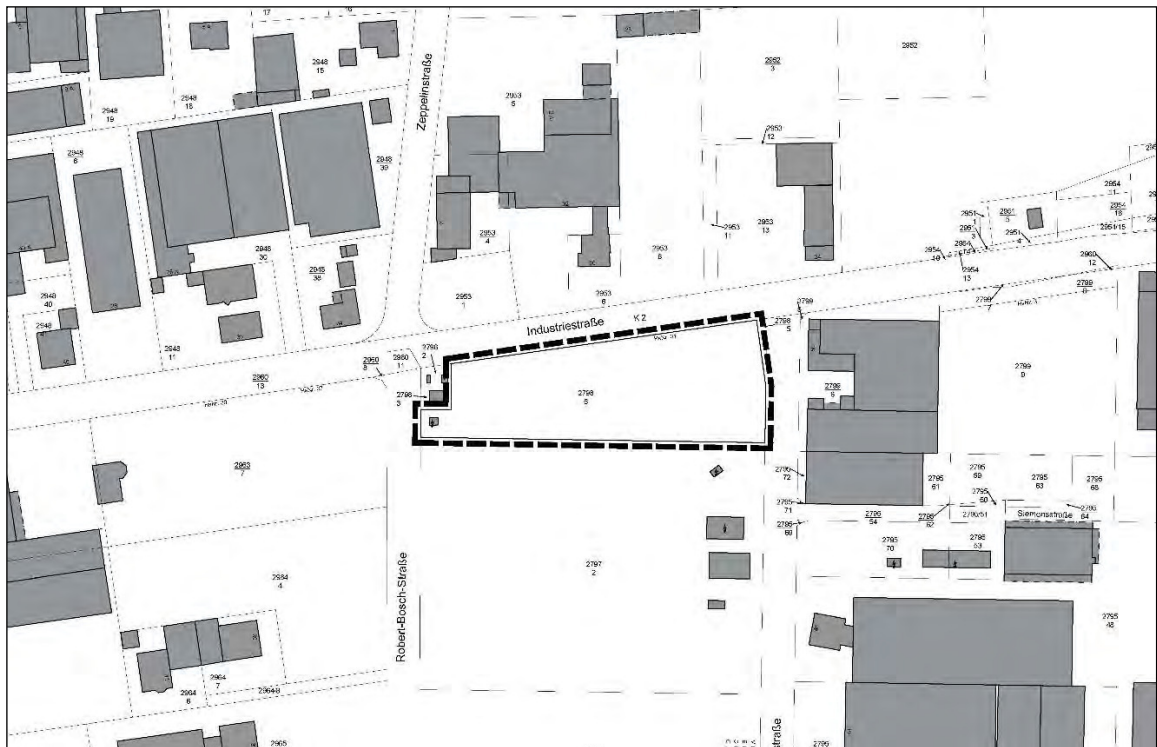


Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.100 qm und umfasst das Flurstück 2798/6. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2960/13 (Industriestraße) und 2798/3,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2798/5 und 2770/38 (Siemensstraße),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 2797/2,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2980/10 (Robert-Bosch-Straße) sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2798/2 und 2798/3.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogene Fläche ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.



Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ohne Maßstab

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Pfalzwerke besitzen als Versorgungsträger im Gewerbegebiet Siemensstraße eine ca. 2 ha große Fläche, auf der im Wesentlichen ein Umspannwerk betrieben wird. Diese Fläche wird nicht vollständig als Betriebsfläche benötigt. Die Pfalzwerke möchten daher eine Teilfläche von ca. 0,4 ha an der Industriestraße zur Umnutzung an einen privaten Investor, die Fa. Lincon AG, Lessingstraße 3, 76135 Karlsruhe, veräußern, der hier ein Bürogebäude mit zugehöriger gewerblicher Halle errichten möchte. Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Siemensstraße, nördlicher Teil“ von 1999 für das Flurstück eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ festsetzt, ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Stadt Frankenthal besteht Bedarf an gewerblichem Bauland. Die Umnutzung einer bereits vollständig erschlossenen und für den ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadt Frankenthal für eine sinnvolle und zweckmäßige Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsflächen.

Wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung von Planungsrecht zur Umnutzung einer als Umspannwerk nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen zur gewerblichen Baufläche.
- Sicherung der über die Fläche verlaufenden Hochspannungsleitungen.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung innerhalb der gewerblichen Baufläche.

3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Umnutzung einer für den vorgesehenen Zweck nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb der Orts-

lage in eine gewerbliche Baufläche. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen werden die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Ungeachtet der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, werden diese Verfahrensschritte dennoch durchgeführt.

Da der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens dient, wird er als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Fa. Lincon AG, Lessingstraße 3, 76135 Karlsruhe, als Vorhabenträger hat hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der im Rahmen des Verfahrens mit der Stadt Frankenthal abgestimmt wird.

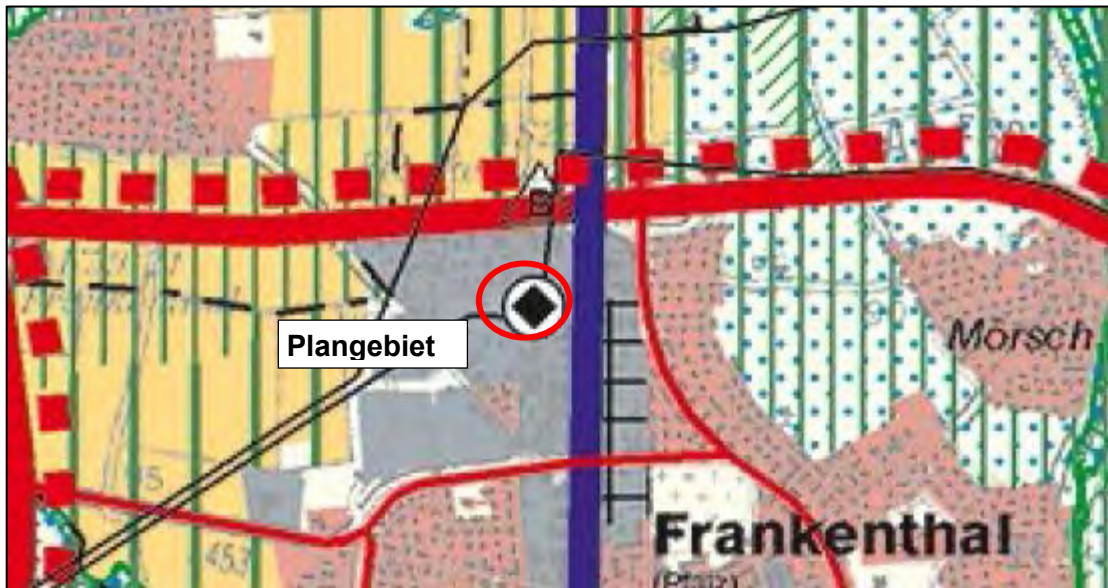
4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen

4.1 Regionalplan

Der Stadt Frankenthal wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Gewerbe eine besondere Funktion als Standort für die Entwicklung von Gewerbeflächen zugewiesen. Gemäß dem Ziel 1.5.2.2 des Regionalplans ist in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Gewerbegebiet im Norden von Frankenthal entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Das vorhandene Umspannwerk sowie die damit verbundenen überörtlichen Starkstromfreileitungen sind dem Bestand entsprechend ohne konkrete Flächenzuweisung nachrichtlich dargestellt.

Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

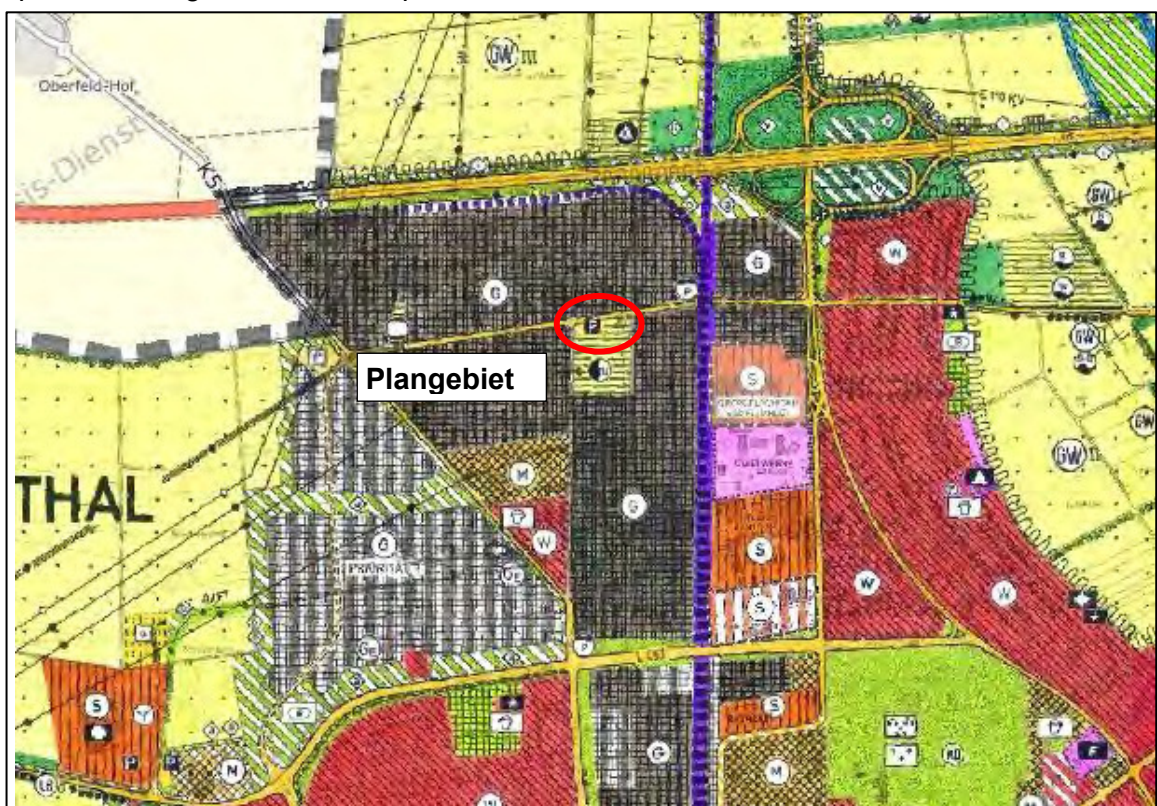


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal stellt das Plangebiet als ein dem Umspannwerk zugeordneten Parkplatz dar.



Flächennutzungsplan Frankenthal (Ausschnitt)

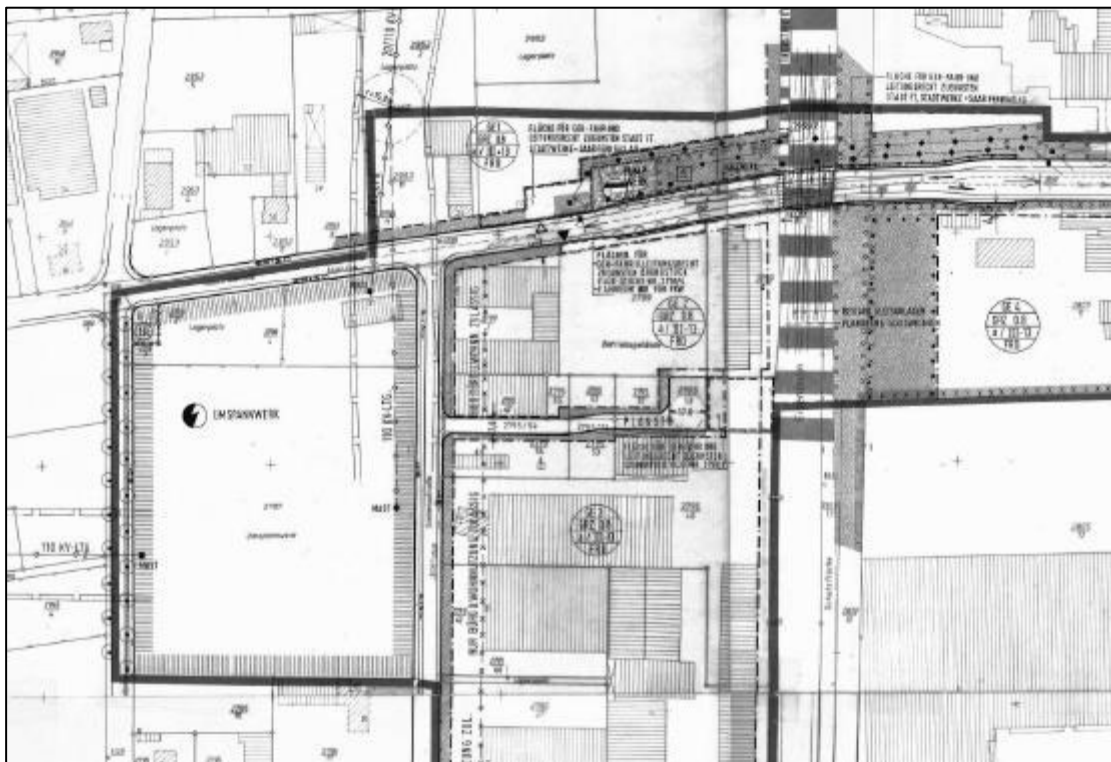
ohne Maßstab

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet durch die Abweichung

vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.

4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siemensstraße nördlicher Teil“ mit Rechtskraft vom 09.06.1999.



Bebauungsplan „Siemensstraße nördlicher Teil“

(Ausschnitt, ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ fest. Im Westen des Plangebiets ist entsprechend dem Bestand die vorhandene Trafostation, im Osten des Plangebiets die überspannende Hochspannungsfreileitung sowie der vorhandene Hochspannungsmast mit der zur Hauptleitung führenden Sticleitung festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zur Bauweise werden für die Fläche für Versorgungsanlagen nicht getroffen. Für die nordöstlich und östlich des Plangebiets gelegenen Flächen wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, maximal III Vollgeschossen, abweichender Bauweise und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Abweichende, von der Seilkurve der Freileitung abgeleitete Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergeben sich im Sicherheitsstreifen der vorhandenen Hochspannungsleitungen.

Das geplante Vorhaben kann aufgrund der Festsetzungen der Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplans zugelassen werden. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

5.1 Derzeitige Nutzung der Fläche

Das Plangebiet zeigt sich aktuell durchgehend als befestigte Lager- und Abstellfläche. Gemäß der vorhandenen Beschilderung wird der mittlere Teil des Plangebiets als Mitarbeiterparkplatz des nördlich der Industriestraße angesiedelten Reifenhändlers genutzt. Auf dem westlichen Teil des Plangebiets zur Robert-Bosch-Straße sind Baumaschinen und mehrere kleinere Räumfahrzeuge des Winterdienstes abgestellt. Direkt an der Robert-Bosch-Straße befinden sich eine Gasdruckstation der Stadtwerke Frankenthal sowie ein Trafohäuschen.

Der östliche Teil des Plangebiets ist eingezäunt und wird von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. Hier werden Baumaterialien wie Kabelrollen, Bauzäune etc. gelagert. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich auch ein relativ kleiner Stahlgittermast, zu dem eine von der Hochspannungsfreileitung abzweigende Stickleitung verläuft. Die abzweigende Stickleitung wird am Mast im Plangebiet in zwei Erdkabel überführt.

5.2 Bauliche Nutzung der Umgebung

Südlich des Plangebiets schließen sich weitere Fläche der Pfalzwerke an. Das eigentliche Umspannwerk mit Gebäuden und Transformatoren befindet sich südöstlich des Plangebiets. Die nicht überbaute Fläche des Umspannwerks ist als artenarme und kurz gehaltenen Rasenfläche ohne Sträucher oder Bäume angelegt.

Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet jeweils an öffentliche Verkehrsflächen. Die umliegenden Grundstücke sind durchgängig gewerblich genutzt.

5.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebiets ist durchgängig mit einem stark verdichteten Schotterbelag befestigt und nahezu vollständig vegetationslos. Wie oben beschrieben, wird die Fläche als Abstellplatz für Pkw und Nutzfahrzeuge sowie als Lager- und Abstellplätze für Baumaterial genutzt und damit regelmäßig auch mit schwereren Fahrzeugen befahren. Lediglich in den wenig befahrenen Randstreifen und den schwer zugänglichen Ecken zwischen Trafohaus und Gasdruckstation kann sich im Schotter eine spärliche krautige, teils von Brombeeren durchsetzte Sukzessionsvegetation halten.

5.4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann trotz der durchgehenden Versiegelung der Fläche durch einen verdichteten Schotterbelag sowie der Nutzung als regelmäßig befahrener Parkplatz und als Lager und Abstellfläche für Baumaterial und Arbeitsfahrzeuge ein Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher wird zum Vorhaben parallel zur frühzeitigen Beteiligung eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fläche durchgeführt.

... wird nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt...

5.5 Bodenschutz

Das Plangebiet ist zum Teil durch einen begrenzt wasserdurchlässigen Schotterbelag versiegelt. Zu Altstandorten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen aktuell keine weiteren Erkenntnisse vor.

Im Vorgriff zur geplanten Bebauung wurde ein Bodengutachten zur Planung erstellt („BV LINCON Frankenthal Errichtung eines Büro- und Betriebsgebäudes mit Halle, Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung“ erstellt durch: KP Ingenieurgesellschaft

für Wasser und Boden, Gunzenhausen, zum 26.10.2021). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden von den im Plangebiet vorgefundenen Auffüllungen sowie vom gewachsenen Boden je eine Mischprobe gewonnen und gemäß den Anforderungen der LAGA M20 analysiert. Gemäß den vorliegenden Ergebnissen liegen in der Mischprobe der Auffüllung nach LAGA M20 Grenzwertüberschreitungen bei den PAK (polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe und Benzo-a-pyren) vor. Die Probe ist deshalb als Z 1.2 Material einzustufen. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist daher ordnungsgemäß zu entsorgen; ein Wiedereinbau auf dem Gelände ist nicht möglich.

5.6 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Abwasser erfolgt durch die den umliegenden Straßen vorhandenen Ortsnetze. Soweit noch nicht vorhanden, sind hierzu die notwendigen Hausanschlüsse herzustellen.

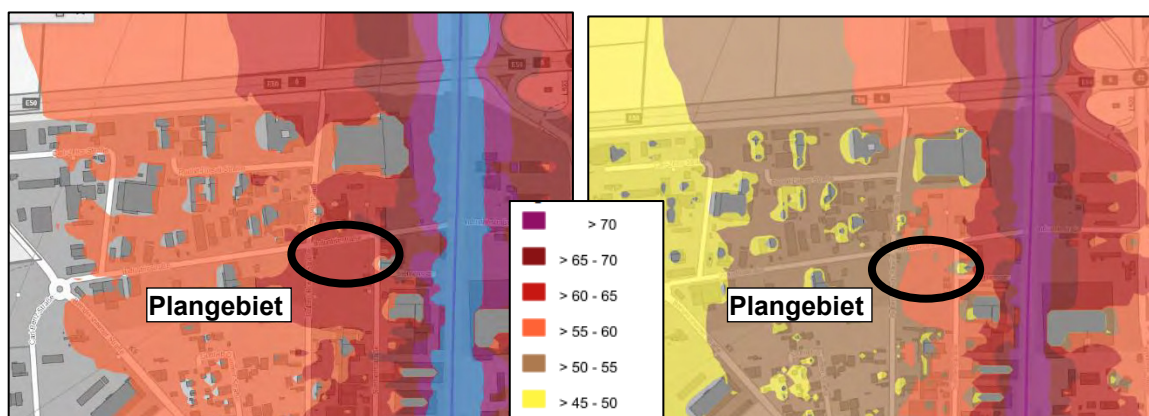
Über die nördlich angrenzende Industriestraße besteht über die Wormser Straße (L 523) eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die A 6.

Der östliche Teil des Plangebiets wird durch eine Hochspannungsfreileitung überspannt, die vom südwestlich des Plangebiets gelegenen Umspannwerk nach Norden verläuft. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich ein kleinerer Trafo, der der Versorgung der näheren Umgebung dient.

5.7 Immissionsschutz

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der ca. 150 m östlich verlaufenden Bahnlinie, der umliegenden überörtlichen Straßen, insbesondere der Industriestraße und der ca. 300 m nördlich verlaufenden A 6, sowie um den Gewerbeschall der umliegenden Gewerbebetriebe.

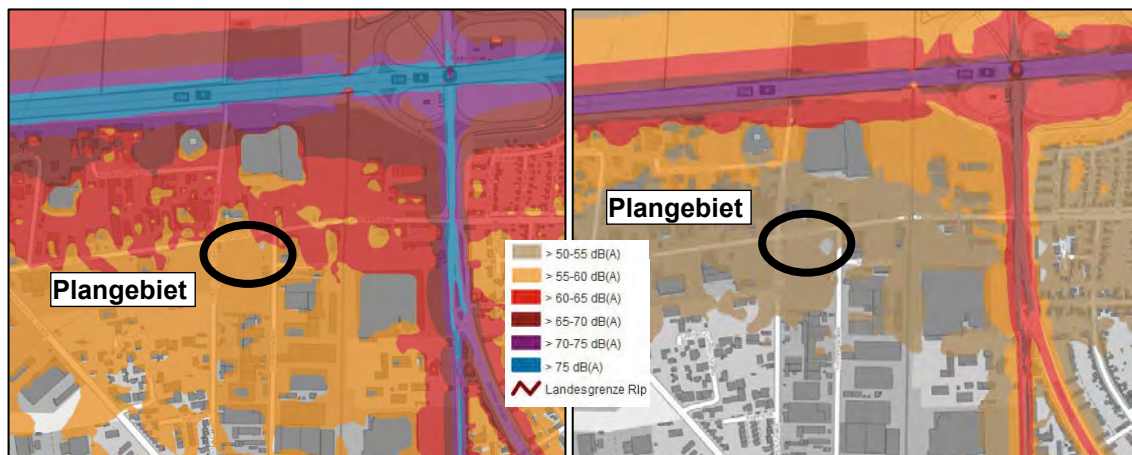
Gemäß der Lärmkartierung der Eisenbahnen von 2021 wirkt auf das Plangebiet über den gesamten Tag (L_{den} = Lärmpegel Tag, Abend, Nacht) Schienenverkehrslärm in der Größenordnung von $L_{den2017} = 60 - 65$ dB(A) und in der Nacht in der Größenordnung von $L_{night2017} = 55 - 60$ dB(A) ($L_{night2017}$ = Lärmpegel Nacht) ein.



Lärmkartierung Verkehrslärm Eisenbahn 2017 über Tag/ Abend/ Nacht (L_{den}) links und in der Nacht (L_{night}) rechts; Quelle: Lärmkartierung des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz; aufgerufen unter: map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung

Durch den Straßenverkehr der umliegenden Hauptverkehrsstraßen (A 6 und L 523 / Berliner Straße) wirkt gemäß der Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen von 2017 des

Landes Rheinland-Pfalz über den gesamten Tag (L_{den} = Lärmpegel Tag, Abend, Nacht) ein Schallpegel in der Größenordnung von $L_{den2017} = 60 - 65 \text{ dB(A)}$ und in der Nacht ein Schallpegel in der Größenordnung von $L_{night2017} = 50 - 55 \text{ dB(A)}$ auf das Plangebiet ein. Die direkt an das Plangebiet angrenzende und ebenfalls stark befahrene Industriestraße ist in die Lärmkartierung des Landes jedoch nicht einbezogen, so dass der tatsächlich auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm durch die Lärmkartierung des Landes nicht vollständig abgebildet wird.



Lärmkartierung Verkehrslärm Straße 2017 über Tag/ Abend/ Nacht (L_{den}) links und in der Nacht (L_{night}) rechts; Quelle: Lärmkartierung des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz; aufgerufen unter: map-umgebungs-laerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung

Aufgrund der getrennten Berechnung von Schienen und Straßenverkehr, dem Fehlen der Industriestraße in der Berechnung des Straßenverkehrsschalls und der nicht identischen Berechnungswege können die Ergebnisse der Lärmkartierung des Landes nicht mit einer Berechnung gemäß 16. BImSchV oder DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen werden. Alleine durch den Schienenverkehrslärm ist jedoch bereits zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht sowie die um jeweils 4 dB(A) niedriger liegenden schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht zumindest in der Nacht nicht eingehalten werden.

In Bezug auf die umgebenden Gewerbebetriebe ist zu erwarten, dass diese mit der geplanten, ebenfalls gewerblichen Nutzung im Plangebiet kompatibel sind. Die aktuelle Nutzung des Umspannwerks ist in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit ebenfalls mit der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Nutzungen zugelassen, die einen höheren immissionsschutzrechtlichen Schutz beanspruchen können.

5.8 Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

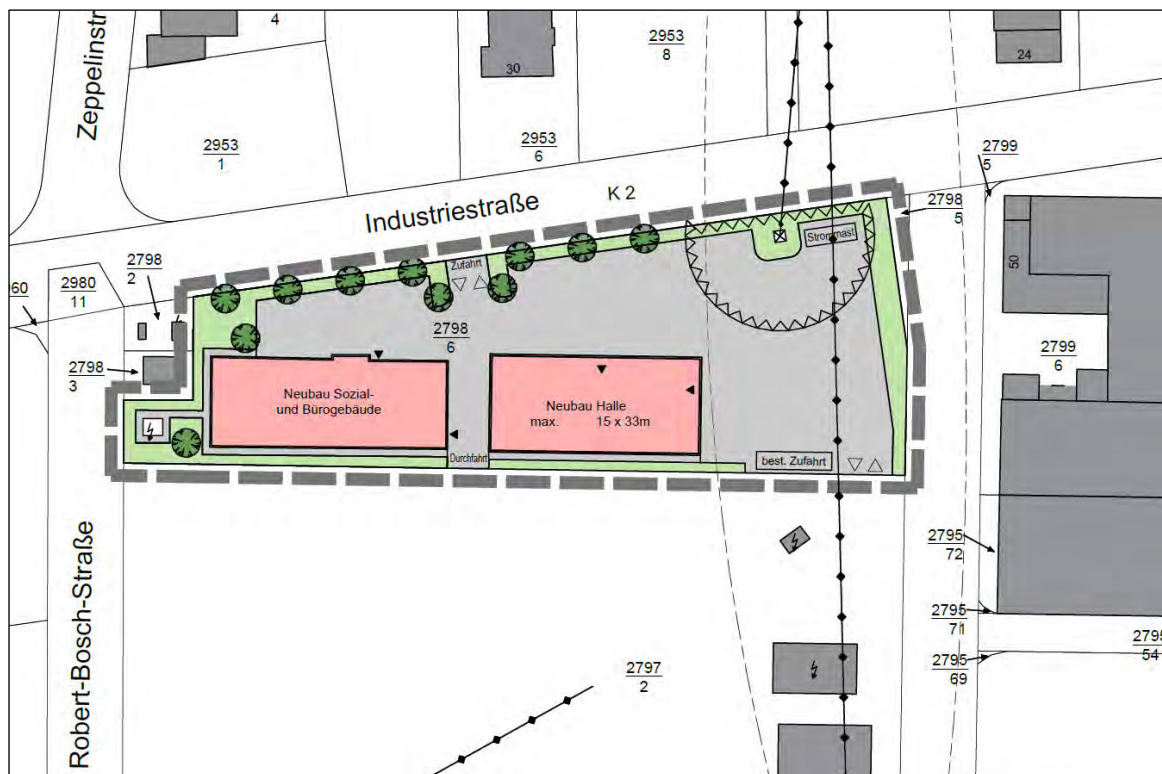
6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

6.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers

Die Fa. Lincon AG, Lessingstraße 3, 76135 Karlsruhe, beabsichtigt am Standort Industriestraße in Frankenthal die Errichtung eines dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 520 m² und Büro- und Sozialräumen für verschiedene Unternehmen aus dem Unternehmensverbund. Weiterhin ist die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 360 m² geplant.

Die Unternehmenstätigkeit der einzelnen Unternehmen wird sich rund um das Thema Energieversorgung im weitesten Sinne drehen und umfasst dabei im Wesentlichen die Planung, den Bau, die Instandsetzung und die Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen sowie damit zusammenhängende Beratungsdienstleistungen.

Es werden sicher einziehen die REPA GmbH Elektrotechnik, die sich auf Ortsnetzbau und Elektroinstallationen spezialisiert hat, die LPN Tiefbau GmbH im Bereich Tiefbau, die dort aber hauptsächlich nur Umkleideräume, 3-4 Meisterbüros und ein Materiallager nutzen wird und die LINCON AG, die Beratungsleistungen in den Bereichen Prozess- und Projektmanagement und Interim Management im Mittelstand erbringt. Evtl. wird es auch noch einen Zweig der PV-Errichtung geben.



Lageplan des Vorhabens

(Ansichten und Schnitte werden im weiteren Verfahren ergänzt)

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden sowie der geplanten Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den konkret geplanten Nutzungen werden

- Büro- und Verwaltungsgebäude für Unternehmen, deren Tätigkeit im Wesentlichen Beratungsdienstleistungen sowie die Planung, den Bau, die Instandsetzung und die Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen umfasst,
- Lagerhäuser und Lagerplätze für Materialien zum Bau, zur Instandsetzung und zur Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen,
- Stellplätze und Garagen, soweit sie den obigen Nutzungen zugeordnet sind,
- Ladestellen für Elektrofahrzeuge und sonstige Tankstellen, soweit es sich um Betriebstankstellen handelt,

zugelassen. Damit werden die zulässigen Nutzungen hinreichend konkretisiert.

Die sonstigen in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden explizit ausgeschlossen. Gewerblichen Nutzungen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie öffentliche Betriebe sind daher, soweit sie nicht explizit als zulässig festgesetzt sind, unzulässig. Diese Nutzungen sind nicht Gegenstand des Vorhabens. Zu ihnen ist daher auch keine Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen, wie diese z.B. insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben oder Vergnügungsstätten denkbar wären, erfolgt. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Bei diesen Nutzungen kommt hinzu, dass diese auch ohne tiefere Prüfung als nicht mit dem Charakter der umgebenden Nutzungen vereinbar einzustufen sind. Wohnungen – auch Wohnungen für Betriebsinhaber oder sonstige betriebswichtige Personen – können angesichts der Immissionsbelastungen, denen das Grundstück durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und die Hochspannungsleitungen und -anlagen ausgesetzt ist, ebenfalls nicht zugelassen werden.

Im Übrigen sind - da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird - im Plangebiet grundsätzlich nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet hat.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem in § 17 BauNVO geregelten Orientierungswert für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die mögliche Ausnutzung der Grundflächenzahl für Gebäude wird jedoch durch die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht zudem den in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerten Maximalwert der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Insofern stellt die festgesetzte Grundflächenzahl die maximal zulässige Gesamtversiegelung dar.

Die Geschossigkeit wird ausgehend von der konkreten Planung für das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude mit maximal drei Vollgeschossen und für das Lagergebäude mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Im Ursprungsbebauungsplan wird für bauliche Anlagen in den angrenzenden Gewerbegebieten eine maximale Höhe von 13,9 m festgesetzt, die im Bereich der Freileitung um eine von der Seilkurve der Freileitung abhängigen Regelung ergänzt wird. Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude befindet sich jedoch außerhalb der Leitungsschutzstreifen, so dass die bislang in der Umgebung gültige Höhenfestsetzung für das Büro- und Verwaltungsgebäude übernommen werden kann. Das konkret geplante Gebäude erreicht zudem diese Höhe.

Für das Lagergebäude, dessen bauliche Ausformung noch nicht abschließend konkretisiert ist, wird eine Gebäudehöhe von maximal 9 m zugelassen.

Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird konkretisiert. Maßgebend ist die Höhe der Hinterkante Gehweg der Industriestraße in der Mitte der Zufahrt.

Durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximalen Gebäudehöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

6.2.3 Bauweise

Als Bauweise wird unter Berücksichtigung der konkreten Planung die offene Bauweise festgesetzt.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche,

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und entsprechend der Vorhabenplanung um die geplanten Gebäude abgegrenzt.

Zur westlichen und südlichen Plangebietsgrenze hält die überbaubare Grundstücksfläche für das Büro- und Verwaltungsgebäude den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Richtung Norden beträgt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche 19 m. Zur nördlich angrenzenden Industriestraße wird damit am ungünstigsten Punkt immer noch ein Abstand von 5 m eingehalten. Dies entspricht dem Abstand, der sich aus den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für die östlich angrenzende Baufläche ergibt.

Für das geplante Lagergebäude wird die überbaubare Grundstücksfläche des Büro- und Verwaltungsgebäudes nach Osten fortgesetzt – allerdings unter Berücksichtigung der offenen Bauweise mit einem Abstand von 6 m. In West-Ost-Richtung beträgt die Gesamtbreite der überbaubaren Grundstücksflächen – einschließlich der 6 m breiten Lücke – insgesamt 78 m.

6.2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Ausgehend von der konkreten Planung werden im Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzt. Lagerflächen sowie Stellplätze und mit Fotovoltaikanlagen überdachte Stellplätze sind einschließlich ihren Einfahrten innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind in der Vorhabenplanung nicht vorgesehen. Daher werden eigenständige Garagen nicht zugelassen. Allerdings wird keine städtebauliche Anforderlichkeit gesehen, eine Nutzung des Lagergebäudes auch zur Abstellung von Fahrzeugen auszuschießen. Daher bleiben Garagen, die in Gebäude integriert sind, zulässig.

6.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die dreiseitig angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen. Von der westlich angrenzenden Robert-Bosch-Straße ist aufgrund der hier angeordneten Versorgungsanlagen (Gasdruckstation und Trafo) keine Zufahrt möglich, dies ist jedoch auch nicht erforderlich.

Um den Verkehrsfluss insbesondere auf der Industriestraße nicht unnötig zu behindern, wird die Lage der Zufahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin wird geregelt, dass Kfz-Stellplätze über Betriebszu- und -abfahrten zu erschließen sind. Direkte Zufahrten zu einzelnen Stellplätzen von öffentlichen Verkehrsflächen sind ausdrücklich nicht zulässig.

6.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Der Schutzstreifen der das Plangebiet überspannenden Hochspannungsfreileitung wird als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Leitungen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen – auf das städtebauliche erforderliche Minimum begrenzt.

6.3.1 Dachgestaltung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Siedlungsklima, den Wasserkreislauf und die Lebensraumeigenschaften für Tiere und Pflanzen soweit möglich zu vermindern, wird im Plangebiet planungsrechtlich eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt (siehe Kapitel 6.8).

In Verbindung mit dieser zwingenden Dachbegrünung werden im Plangebiet für das Verwaltungsgebäude ausschließlich ein Flachdach und für das geplante Lagergebäude Flachdächer sowie geneigten Dächer bis 20° Dachneigung zugelassen. Bis zu Dachneigungen von 20° ist eine Dachbegrünung regelmäßig ohne zusätzliche Sicherung gegen Abrutschen möglich, so dass kein Widerspruch zwischen den Vorgaben zur Dachbegrünung und zur zulässigen Dachneigung besteht.

Die im Ursprungsbebauungsplans getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung mit unterschiedlichen Regelungen für ein- und zweigeschossige Gebäude sowie für gewerbliche Hallen erscheinen nicht mehr zeitgemäß und werden daher nicht weitergeführt. Gleiches gilt für die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Beschränkung von Dachanschnitten und Dachaufbauten, die für die mit der Planänderung zulässigen Dachformen nicht mehr zweckmäßig erscheint.

6.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fremdwerbung ist im Plangebiet unzulässig. Darüber hinaus werden am Verwaltungsgebäude maximal 3 Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,5 m x 1,0 m zugelassen. Das geplante Lagergebäude darf nicht mit Werbeanlagen versehen

werden. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht wird aufgrund ihrer besonderen Störwirkung ausgeschlossen.

6.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Eingriffe in die Grundwasserneubildung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass die nicht ständig durch Schwerlast-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, soweit betriebliche Belange keine andere Form der Befestigung erfordern. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

6.4 Immissionsschutz

Wie in Kapitel 5.7 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet in erster Linie dem Verkehrsschall der östlich verlaufenden Bahnlinie, der umliegenden klassifizierten Straßen, insbesondere der direkt nördlich angrenzenden Industriestraße und der ca. 300 m nördlich verlaufenden A 6 sowie dem Gewerbeschall der umgebenden gewerblichen Nutzungen. Wie ebenfalls in Kapitel 5.7 dargelegt ist, ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV im Plangebiet nicht eingehalten werden.

Mit dem Ausschluss von Wohnungen wird jedoch sichergestellt, dass im Plangebiet keine Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch zugelassen werden. Für gewerbliche Nutzungen können grundsätzlich auch im Nachtzeitraum die für den Tagzeitraum maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Tagwerte werden allerdings bei einer überschlägigen Aussummierung der Beurteilungspegel der verschiedenen Lärmquellen nur mäßig überschritten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bereits mit der aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Ausbildung der Außenfassaden ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann. Im Übrigen ergibt sich die Verpflichtung für einen ausreichenden Schallschutz bereits unabhängig vom Bebauungsplan durch § 16 LBauO (Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben).

Festsetzungen oder Maßnahmen zum Schallschutz sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

6.5 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher weitgehend unbebaute, jedoch durchgehend mit einem Schotterbelag befestigte Teilfläche des Umspannwerks Frankenthal. Durch die Befestigung der Fläche sind die Grundwasserneubildung sowie die natürlichen Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt. In ihrer Wirkung auf das Siedlungsklima kann die geschotterte Fläche mit einer Pflasterfläche gleichgesetzt werden. Die Lebensraumeignung der Fläche für die Tierarten der Siedlung ist aufgrund der Nutzung als geschotterter Parkplatz sowie als Lager- und Abstellplatz deutlich eingeschränkt.

Das Siedlungs- und Landschaftsbild im Plangebiet wird von den Stahlgittermasten der

Hochspannungsleitung sowie der Nutzung als Lager- und Abstellfläche geprägt. Die Wirkung der Fläche auf das Siedlungsbild ist im Bestand aufgrund der teilweise ungeordnet wirkenden Ablagerung von Baumaterial als tendenziell negativ zu bewerten.

Da die Fläche zum Betrieb des eigentlichen Umspannwerkes nicht benötigt wird, soll durch die Änderung des Bebauungsplans eine gewerbliche Nutzung zugelassen werden, die in Bezug auf die zulässige Versiegelung und den Eingriffen in Natur und Landschaft den umgebenden gewerblichen Bauflächen entspricht.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Versiegelung im Bestand (verdichtete Schotterfläche, punktuell gepflastert)	3.850 qm		
Maximal zulässige Versiegelung im Gewerbegebiet bei GRZ 0,8		3.200 qm, davon Dachfläche begrünt mind. 520 qm*	
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	50 qm	50 qm	
Summe versiegelte Fläche	3.900 qm	3.250 qm, davon mind. 520 qm begrünte Dachfläche *	- 650 qm
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
randliche Sukzessionsvegetation im Bestand (private Baufläche)	150 qm		
randliche Sukzessionsvegetation im Bestand (Fläche für Versorgungsanlagen / Trafo)	60 qm	60 qm	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet bei GRZ 0,8		800 qm	
Summe unversiegelte Flächen	210 qm	860 qm	+ 650 qm
Gesamtsumme	4.110 qm	4.110 qm	

* bei Annahme, dass nur das Verwaltungsgebäude begrünt wird

Bei Umsetzung der Planung ist aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 im Vergleich zur aktuellen Nutzung mit einer begrenzten Entsiegelung in der Größenordnung von mindestens 650 qm zu rechnen. Durch die Planung wird damit keine Mehrversiegelung im Plangebiet ausgelöst, so dass sich weder nachteilige Auswirkungen auf den Boden noch auf das Klima ergeben. Relevante Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet nicht gegeben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich somit auf den Eingriff in die Grundwasserneubildung durch die Bebauung einer bereits mit einem bedingt wasserundurchlässigen Schotterbelag versiegelten Fläche.

Dessen ungeachtet werden angesichts der bestehenden ökologischen Defizite Festset-

zungen zur Verbesserung der Umweltsituation getroffen. Soweit es städtebaulich sinnvoll und zweckmäßig erscheint, werden dabei die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu den angrenzenden Gewerbeflächen inhaltlich übernommen und entsprechend den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

- Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 stehen mindestens 20 % des privaten Baugrundstücks nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Diese 20 % nicht überbaubare Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen. Soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden müssen, sind diese Flächen als naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten sowie im Schutzstreifen der Freileitung als artenreiche Gräser-/Staudenfluren anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Anpflanzung von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens von Freileitungen nicht zulässig, um die Freileitungen nicht durch einwachsende Bäume zu gefährden.

Diese Festsetzung ist im Wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und wird dabei redaktionell deutlich vereinfacht und auf das Plangebiet angepasst.

- Die Festsetzung zur verpflichtenden Begrünung von fenster- und öffnungslosen Fassaden größer als 30 qm ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Damit kann eine Verminderung der Erwärmung versiegelter Flächen, eine gestalterische Verbesserung sowie eine Verbesserung der Lebensraumeignung insbesondere für Insekten erreicht werden.
- Ebenso ist bereits im bislang gültigen Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Dachbegrünung enthalten. Diese konnte jedoch durch die Verwendung einer Dachneigung $>10^\circ$ umgangen werden.

Künftig sind grundsätzlich alle Dachflächen mit einer mindestens 14 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Flankierend wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die maximal zulässige Dachneigung auf maximal 20° begrenzt. Damit kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und durch die Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt ausgleichend auf das Siedlungsklima, so dass der Eingriff in den Wasserhaushalt, das Lebensraumpotenzial und das Kleinklima vermindert werden kann.

Bei unbeheizten Leichtbauhallen, Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird. Damit wird eine Ausnahmemöglichkeit für Dachflächen geschaffen, bei denen eine Dachflächenbegrünung zu einem unverträglich hohen Mehraufwand führen würde.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- Die Festsetzung, dass je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein großkroniger, für die Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter Laubbaum im direkten Umfeld der Stellplätze zu pflanzen ist, wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich für Stellplätze im Leitungsschutzstreifen der Freileitung dürfen die zugehörigen Bäume an anderer Stelle des Baugrundstücks nachgewiesen werden.

- Mit der Festsetzung, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind, soll ein Eintrag von Schwermetallen in den Boden vermieden werden.
- Dem Schutz von Insekten dient die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin, die nach unten abstrahlen, zu verwenden sind.

Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein vollständiger Ausgleich der gegenüber dem aktuellen Zustand des Plangebiets zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. In Bezug auf das Arten- und Biotoppotenzial sowie in Bezug auf das Kleinklima ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung der privaten Grundstücksfläche und der zulässigen baulichen Anlagen sogar eine begrenzte Aufwertung der Schutzgüter. In Bezug auf das Siedlungsbild ist die Planung trotz der vorgesehenen Bebauung zumindest als neutral, gegenüber dem aktuellen Zustand als relativ ungeordnete Abstell- und Lagerfläche sogar als minimale Aufwertung zu bewerten.

6.6 Versorgung

An der versorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

6.7 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser kann von der vorhandenen Kanalisation in den umgebenden Straßen aufgenommen werden.

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Diese Vorgabe steht jedoch unter dem einschränkenden Vorbehalt der Erteilung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung. Damit ist gewährleistet, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht wasserwirtschaftlichen Belangen entgegen stehen kann.

Zur Untersuchung des anstehenden Untergrundes in Hinblick auf die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurde daher ein Fachgutachten zur Untersuchung der Bodenverhältnisse, der Versickerungseigenschaften des Bodens sowie der Grundwasserstände beauftragt. Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens sowie das darauf aufbauende Entwässerungskonzept werden bis zur Offenlage ergänzt werden.

(...wird im weiteren Verfahren aktualisiert....)

6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich zum überwiegenden Teil um ein bereits erschlossenes Areal im bisher unbeplanten Innenbereich. Die Fläche ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Durch die geplanten Maßnahmen geht mit offenen Belägen versiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über den belebten Oberboden versickert und sich

somit zurückhalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zuführen lässt, wird ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in die Kanalisation vermieden und die Funktion der Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

In Bezug auf den Energiebedarf des Vorhabens sind insbesondere die Bestimmungen des Gebäude-Energien-Gesetzes maßgebend. Aus den Vorgaben des GEG folgt eine Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energien bzw. zu Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude. Weder die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie oder Erdwärme noch Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundlegend behindert.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Festsetzung zu bestimmten baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wird nicht gesehen.

(....wird nach Vorlage einer Klimafolgenabschätzung ergänzt.....)

7. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Frankenthal und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Frankenthal für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.