

# Ortsgemeinde Beindersheim

## Bebauungsplan "Im Wörtchen"

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

###### 1.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 unzulässig sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen, soweit es sich um Betriebstankstellen handelt,
- Lagerhäuser und Lagerplätze.

###### 1.2 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- öffentliche Betriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandel,
- sonstige Tankstellen,
- Vergnügungsstätten sowie vergleichbare Nutzungen wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime.

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

###### 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf bis zu 0,9 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden.

###### 2.2 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der Straße „Im Wörtchen“

an der nordöstlichen Ecke der Grenze des Bebauungsplans bestimmt (siehe Darstellung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung zum Bebauungsplan).

- 2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 14 m.  
 Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der baulichen Anlage.
- 2.4 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 10 % der tatsächlichen Grundfläche der baulichen Anlage für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. 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. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind alle baulichen Anlagen und leitungsgefährdende Maßnahmen einschließlich Anpflanzungen von Gehölzen untersagt.
- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen einschließlich Aufschüttungen und bauliche Einfriedungen unzulässig.
- 6.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.3 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 6.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht

mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

- 6.5 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
- 6.6 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

**7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden zugunsten der jeweiligen Leitungsbetreiber festgesetzt.

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

- 8.1 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft und mit Ersatzverpflichtung durch standortgerechte und heimische Arten zu erhalten.
- 8.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Wiesenflächen feuchter Standorte aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird, anzulegen.
- 8.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Wiesenflächen mittlerer Standorte aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird, anzulegen.
- 8.4 Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 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.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

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.

- 8.5 Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite von über 5 m sind mit je einer standortgerechten und heimischen Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 8.6 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen sind – soweit die Flächen nicht für die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden – naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen.
- 8.7 Bei Stellplatzflächen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
- 8.8 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist nur die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen, nicht jedoch die Anpflanzung von höher wachsenden Sträuchern oder Bäumen, zulässig ist. Dies gilt auch für Pflanzungen im Rahmen der Ersatzverpflichtungen gemäß Festsetzung 8.1.

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

### **9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°.

### **10. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 10.2 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 6,00 m, gemessen über dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten.

## **C. HINWEISE**

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert genutzt werden.

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

### **Bauliche Anlagen im Gewässerrandbereich**

Die Errichtung von baulichen Anlagen – hierzu gehören auch Auffüllungen - innerhalb des 10 m Bereiches eines Gewässers III. Ordnung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG). Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

### **Artenschutz**

Das Roden von Vegetation ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen. Der Zeitraum zwischen Baufeldräumung und Baubeginn sollte möglichst zeitlich nicht weit auseinander liegen. Liegt die Baufeldräumung und der Baubeginn zeitlich auseinander, sollte darauf geachtet werden, dass sich in der Zwischenzeit auf der Vorhabenfläche keine Ruderal-Vegetation etabliert, um das Entstehen von artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Sollten Arbeiten innerhalb der Vogelschutzzeit (Anfang März bis Ende September) stattfinden, ist durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) im Vorfeld zu klären, ob aktuelle Bruten beeinträchtigt werden. Dies trifft auch zu, sofern der Beginn der Bautätigkeiten auf der Vorhabenfläche zeitlich nicht direkt nach der Rodung einsetzt. Je nach Zeitabstand kann sich ein entsprechendes Brutpotential wieder entwickeln und muss entsprechend berücksichtigt werden. Bei Bedarf müssen gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen durch die ÖBB geplant bzw. durchgeführt werden.

### **Denkmalpflege**

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang keine archäologische Fundstelle und kein Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt, so dass das Vorkommen archäologischer Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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.

### **Altablagerungen**

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) sind umgehend die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis bzw. die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Arbeiten zur Baureifmachung im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

### **Nachbarrecht**

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