

**ORTSGEMEINDE NEULEININGEN
STADT GRÜNSTADT**



**BEBAUUNGSPLAN
„WELLPAPPENFABRIK SAUSENHEIM“**

- TEXTLICHE FESTSETZUNG –
- BEGRÜNDUNG –
- VORPRÜFUNG GEM. ANLAGE 2 BAUGB -

Projekt 678/ Stand: Juli 2012

1. AUSFERTIGUNG

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung einschließlich Aussagen zur Vorprüfung des Einzelfalls sowie die Schalltechnische Untersuchung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelbetriebe; ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes als untergeordnete Nebenbetrieb zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.
- Tankstellen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Maximale GRZ Gewerbegebiet: gem. Nutzungsschabloneneintrag

Maximale GRZ Mischgebiet: 0,6

1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal **8,0** festgesetzt.

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Maximale GFZ Mischgebiet: 1,0

1.2.4 Höhen baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO) sowie die Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.2.4.1 Bezugspunkte

Die Bezugspunkte werden für die festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete differenziert festgesetzt:

Gewerbegebiete:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Gebäude gilt das Fertiggelände am tiefst gelegenen oberirdischen Punkt des Gebäudes.

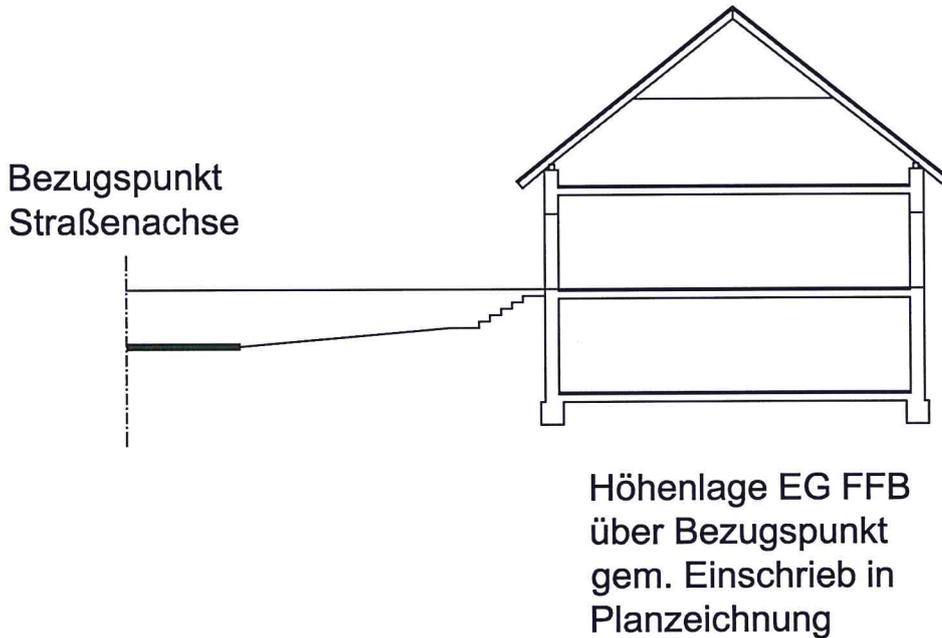
Mischgebiete:

Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäudehöhen innerhalb der Mischgebiete gilt die Oberkante Rohfußboden des 1. Vollgeschosses.

1.2.4.2 Höhenlage innerhalb der Mischgebiete:

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss (EG) darf 80 cm zu der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) nicht überschreiten.

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.



unmaßstäbliche Systemskizze

1.2.4.3 Gebäudehöhen GH_{max}

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische den vorhandenen Leitungsmasten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu sichern.

1.3 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Versorgungsfläche dient der Unterbringung einer Trafostation.

Zu treffende Vorkehrungen Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GH_{max} , gemessen zwischen Oberkante baulicher Anlage und Bezugspunkt, werden in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser - Rückhaltemulden - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 51 Abs. 4 LWG -nachrichtliche Darstellung-)

1.4.1 Private Rückhaltemulde -RM 1-

Innenhalb der festgesetzten Fläche **RM 1** ist eine private Rückhaltemulde mit einem Volumen von mindestens 114 m³ für einen Teil des auf dem Werksgelände anfallenden Oberflächenwassers auf Grundlage von § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz zu errichten und mit einem Drosselabfluß mit einer Drosselabflußmenge von bis zu 20,6 l/s zu versehen. Die Einleitung erfolgt in den Mischwasserkanal in der Leininger Straße.

Die Mulde ist als ca. 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Rückhaltemulde (Rasenmulde/Wiesenmulde) zu gestalten (vgl. DWA Arbeitsblatt A 138).

1.4.2 Private Rückhaltemulde RM 2

Innenhalb der festgesetzten Fläche **RM 1** ist eine private Rückhaltemulde mit einem Volumen von mindestens 62 m³ für das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf Grundlage von § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz zu errichten und mit einem Drosselabfluß mit einer Drosselabflußmenge von bis zu 6,3 l/s zu versehen. Die Einleitung erfolgt in den Mischwasserkanal in der Leininger Straße.

Die Mulde ist als ca. 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Rückhaltemulde (Rasenmulde/Wiesenmulde) zu gestalten (vgl. DWA Arbeitsblatt A 138).

Die Anlage wird als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Die innerhalb des Mischgebietes zulässigen Gebäude können erst dann errichtet werden, wenn die Gemeinschaftsanlage vollständig hergestellt ist.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird die „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Leitungsschutzstreifen - Elektrofreileitung

Die Errichtung und/ oder Erweiterung baulicher Anlagen im Nahbereich der Elektrofreileitung bedarf bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände zu Elektrofreileitungen den Vorgaben und der Zustimmung durch den Netzbetreiber (Pfalzwerke AG).

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsschutzstreifen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträger festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.6.2 Sichtdreieck

Innerhalb des im Plan im Einmündungsbereich der Planstraße L-453 – L 517 festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrhahnoberkante unzulässig.

1.6.3 Bauschutzbereich Landesstraßen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bauschutzbereiches (20 m gemessen vom bestehenden Fahrhahnoberkante) entlang der Landesstraßen sind keine Gebäude und Werbeanlagen zulässig. Baumaßnahmen sind mit dem zuständigen Baulastträger abzustimmen.

1.7 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm – Leininger Strasse

Die Grundrisse von Wohnungen und sonstiger Nutzungen sind so zu gliedern, dass an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen (festgesetzte Lärmpegelbereiche) keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und Praxisräume vorgesehen werden.

Alternativ sind die Außenbauteile der am Tag und in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (Gewerbe-/Mischgebiet) entsprechend den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgend Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schalldämmte Lüfter einzubauen. Die schalldämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989	Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A)	Raumarten A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume B: Büroräume	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen Rw in dB
I	-55	A	30
		B	30
II	56-60	A	35
		B	30
III	61-65	A	40
		B	30
IV	66-70	A	40
		B	35

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund von schallabschirmenden Maßnahmen wie die Errichtung einer geschlossenen Garagenzeile entlang der Leininger Straße oder durch unterschiedliche Ausrichtung der Fassaden der Gebäude zu der Leininger Straße geringere Anforderungen an den Schallschutz gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen.

Einhaltung von Emissionskontingenten

Auf den in der Planskizze dargestellten Teilflächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabellen genannten Emissionskontingente LEK + LEK,zus nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00- 22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) in dem in der Planzeichnung dargestellten Sektor überschreiten. Die sektorbezogenen Emissionskontingente LEK + LEK,zus geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Teilfläche	L(EK),T in dB(A)	L(EK),N in dB(A)
TF 1	50	45
TF 2	75	68
TF 3	50	45
TF 4	50	45
TF 5	50	45
TF 6	70	50
TF 7	70	55
TF 8	70	50
TF 9	70	-
TF 10	55	55
TF 11	70	-
TF 12	70	50
TF 13	60	40
TF 14	60	-
TF 15	50	-
TF 16	65	-

Sektor	Winkel Anfang ¹	Winkel Ende ¹	L(EK),zus T	L(EK),zus N
A	233	35	1 dB(A)	2 dB(A)
B	35	73	0 dB(A)	0 dB(A)
C	73	233	0 dB(A)	4 dB(A)

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente LIK an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichung (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreitet. Im vorliegenden Fall entsprechen die Immissionskontingente LIK den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten LEK + LEK,zus unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents LIK sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die LEK + LEK,zus festgesetzt werden, maßgeblich.

¹ in Altgrad

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin)

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet. Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten zu wählen. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Leitungsschutzstreifen sind keine Bäume zulässig. Die konkreten Pflanzmaßnahmen in diesen Bereichen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

1.8.2 Private Gehölzstreifen

Die in der Planzeichnung mit PF gekennzeichneten Flächen sind mit einem mehrreihigen Pflanzstreifen im Raster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Hecken sind stufig aufzubauen. Je 30 lfdm des Pflanzstreifens sind mindestens 3 Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei ist der Pflanzstreifen PF1 mindestens 3-reihig und der Pflanzstreifen PF2 mindestens 2-reihig zu bepflanzen. Zu den angrenzenden Weinbauflächen ist ein mindestens 2 m breiter Saum aus Kräutern und Gräsern zu entwickeln und einmal jährlich zu mähen.

Innerhalb des Pflanzstreifens PF3 ist zur visuellen Abschirmung des Gewerbegebietes eine Heckenpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Die Pflanzabstände gemäß § 44 ff Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Die Verwendung von Nadelholzgewächsen innerhalb dieser Pflanzstreifen ist unzulässig.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Leitungsschutzstreifen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

1.8.3 Sicherung von Gehölzbeständen

Der auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleichem Standort nachzupflanzen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die nachfolgende, im städtischen Eigentum befindliche Ausgleichsfläche sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB vollständig als Sammelausgleichsmaßnahmen den gewerblichen Grundstücksflächen, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren und auf denen auf denen Eingriffe erfolgen (Fl.-Nr.-626/2) zugeordnet.

Gemarkung Asselheim, Gewanne „Am Quirnheimer Pfad“,

Flurstück Nr. 1625: Teilfläche 1.545 qm

Das Flurstück 1625 ist Teil der städtischen Ökokontofläche, bestehend aus den Flurstücks-Nummern 1625, 1625/2, 1626, 1627.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
Quercus robur Steileiche	S	Acer campestre Feldahorn	FA	Clematis vitalba Waldrebe	hb
Fraxinus excelsior Esche	E	Carpinus betulus Hainbuche	HB	Sambucus nigra Hollunder	hl
Ulmus minor Feldulme	F	Sorbus aria Mehlbeere	MB	Viburnum opulus Wasserschneeball	ws
Acer platanoides Spitzahorn	A	Prunus avium Wildkirsche	WK	Prunus padus Traubenkirsche	tk
Castanea sativa Edelkastanie		Pyrus communis Wildbirne	WB	Lonicera xylosteum Heckenkirsche	hk
Ulmus laevis Flatterulme	U	Malus silvestris Wildapfel	WA	Rosa canina Hundsrose	r
Acer pseudoplatanus Bergahorn	B			Euonymus europaea Pfaffenhütchen	pf
(Tilia cordata) Winter-Linde	T			Corylus avellana Hasel	h
Tilia platyphyllos Sommer-Linde				Cornus sanguinea Hartriegel	hr
				Ligustrum vulgare Liguster	li
				Rhamnus cathartica Kreuzdorn	k
				Ligustrum vulgare Liguster	li
				Rhamnus cathartica Kreuzdorn	k
STU 14-16cm, x v m.B.		mind. Heister, 2 x v, 125-150cm h			

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der Baugebiete bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung Bad-Dürkheim als Untere Wasserbehörde, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt. (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä.).

Die großflächige Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) ist erlaubnisfrei.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan befindet sich im Umkreis des Sausenheimer Bahnhofs ein potenzielles Grabungsschutzgebiet. Hier ist mit historischen Funden zu rechnen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W405 des BVGW sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Sicherstellung der beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen zu führen.

Auffüllungen auf den Grundstücken

Evtl. erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1-Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. W. vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Landesstraßengesetz

Die Bestimmungen des § 22 Landesstraßengesetz sind zu beachten. Demnach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen. Für die Berechnung der Entfernung bleiben Radwege und Parkplätze außer Betracht.

Auf § 23 Landesstraßengesetz hinsichtlich der Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen an öffentlichen Straßen wird hingewiesen. Demnach bedürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde, soweit nicht § 22 Abs. 1 anzuwenden ist.

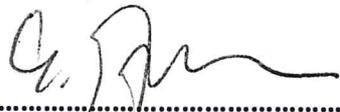
DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind einzusehen bei der Stadtverwaltung Grünstadt, Bauverwaltung oder zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Wellpappenfabrik Sausenheim, Stand 07.10.2011, der am 19.06.2012 als Satzung beschlossen wurde, wird hiermit ausgefertigt.

Grünstadt, den 29.08.2012


.....
Bürgermeister Klaus Wagner

