

Gemeinde Böhl-Iggelheim

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und westlich der Iggelheimer Straße“

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und westlich der Iggelheimer Straße“ vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

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

- 1.1 Im Industriegebiet sind nur bauliche Anlagen zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung von Farben oder vergleichbaren Produkten zulässig.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind zulässig:
 - Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe der Branchen Bauhandel, Gartenbedarf, Möbelhandel sowie Kfz-Handel samt Zubehör
- 1.3 Im Gewerbe- und im Industriegebiet sind nicht zulässig:
 - Wohnung
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten und
 - Tankstellen
 - Betriebe, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen
- 1.4 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

- 2.1 Im Mischgebiet ermittelt sich die maximal zulässige Traufhöhe aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Iggelheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden Iggelheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

*Gemeinde Böhl-Iggelheim – textliche Festsetzungen zu der 1. Änderung und
 Teilaufhebung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und
 westlich der Iggelheimer Straße, Entwurfssfassung 06.08.2019*

2.3 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 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 zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

4.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

4.3 Für Außenbeleuchtungen sind nur nach unten abstrahlende Leuchtkörper mit gelb-orangen oder warmweißen LED sowie gelbe Natriumlampen zulässig.

4.4 Glasfassaden sind u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben gegen Vogelanflug kenntlich zu machen.

5. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung ist eine Benjeshecke durch Umpflanzung von Heckensträucher, die mit Wurzelballen aus dem Bestand innerhalb des künftigen Gewerbe- und Industriegebiet entnommen werden, herzustellen.

5.2 Für Stellplatzflächen mit mehr als 6 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum der Qualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm der Qualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird den Baugrundstücken eine Teilfläche von 540 m² aus dem 850 m²

Gemeinde Böhl-Iggelheim – textliche Festsetzungen zu der 1. Änderung und
 Teilaufhebung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und
 westlich der Iggelheimer Straße, Entwurfssfassung 06.08.2019

großen Flurstück 4866, gelegen südlich der Ortslage von Iggelheim in der Gewanne „Ludwigsfeld, 9. Gewanne“ zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Dachform- und Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Im Gewerbe- sowie im Industriegebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30 ° zulässig.

7.2 Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°-50° zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dächer mit einer geringen Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die Höhe der Einfriedungen allseitig das Maß von 2,2 m, gemessen ab Oberkante angrenzendem Gelände, nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht oder eine einreihige Strauchpflanzung aus mind. 2 m hochwachsenden einheimischen Arten (Pflanzstreifenbreite 2 m) mit betriebsseitig angeordnetem Maschendrahtzaun.

9. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

9.2 Auf der Nord- und Westseite des Plangebietes sind Werbeanlagen nicht gestattet.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

In Bezug auf Wohnnutzung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böhl-Iggelheim zu beachten.

Für gewerbliche Nutzungen ergibt sich die Zahl notwendiger Stellplätze aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“.

Gemeinde Böhl-Iggelheim – textliche Festsetzungen zu der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und westlich der Iggelheimer Straße, Entwurfssfassung 06.08.2019

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickern oder – soweit die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht erlauben - gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten. Möglich ist auch eine Nutzung als Brauchwasser.

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

Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden zusätzlich zu im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ergänzend folgende Maßnahmen erforderlich:

- Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- Das gleiche Zeitfenster gilt für den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden. Hier kann es zu zeitlichen Ausnahmen durch vorherige Kontrollen auf die Besiedlung von relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse) kommen.
- Die Mauereidechsen aus dem Eingriffsbereich sind abzufangen und in eine geeignete Maßnahmenfläche (nach vorheriger Herstellung der Ersatzmaßnahmen) umzusetzen.

Im Bereich der Maßnahmenfläche sind vorab essentielle Lebensraumparameter (Sonn-, Versteck-, Eiablage-, Nahrungshabitate) in Form von je 2m² großen Sand-Stein-Reisighaufen in der Höhe von etwa 1m oder alternativ in Form von Schottergabionen mit Sandanfüllung oder größeren Sand-Stein-Reisigwällen herzustellen. Eine Teilmahd der Maßnahmenfläche insbesondere zur Reduktion flächig aufkommender Hartriegelbestände ist erforderlich.

- Für die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Stars sind zwei Vogelnistkästen an bestehenden Gebäuden des südlich angrenzenden Betriebsgeländes anzubringen.
- Für die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings sind 2 Koloniekästen oder 4 Einzelkästen an bestehenden Gebäuden des südlich angrenzenden Betriebsgeländes anzubringen.

Grundwasserstände

Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweilig mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder Keller wasserdicht auszubilden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden

Gemeinde Böhl-Iggelheim – textliche Festsetzungen zu der 1. Änderung und
 Teilaufhebung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und
 westlich der Iggelheimer Straße, Entwurfssfassung 06.08.2019

muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Bei einer Grundwasserabsenkung ist ein benachbart gelegener Untergrund-/Grundwasserschaden mit möglichen Auswirkungen hierauf zu berücksichtigen.

Natürliches Radonpotenzial

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 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.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Auffüllmaterial

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Aufgrund von hohen Grundwasserständen ist zu prüfen, ob die Verwendung von Recycling-Material zulässig ist. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass dies nicht zulässig sein dürfte.

Denkmalpflege

Unmittelbar im Planungsgebiet befindet sich auf dem Flurstück 817/2 das Einzeldenkmal „Iggelheimer Straße 3“, welches gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz genießt. Bauliche Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder aber in der Umgebung sind gemäß § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hierbei die Untere Denkmalschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

Gemeinde Böhl-Iggelheim – textliche Festsetzungen zu der 1. Änderung und
 Teilaufhebung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und
 westlich der Iggelheimer Straße, Entwurfssfassung 06.08.2019

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Schutz von Versorgungseinrichtungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 20-kV und oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch teilweise nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Über das Plangebiet verläuft außerdem eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

Pflanzenauswahl

Es wird empfohlen, bei Anpflanzungen nur mehltreueresistente Arten zu verwenden.