Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau

Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“

Textfestsetzungen

Fassung: Vorentwurf

Stand: 18.08.2026



Bearbeitung:
FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau, Schubertstraße 18, 76756 Bellheim FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB

1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m.**
1.1	Gewerbegebiet GE	§ 8 BauNVO
1.1.1	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 8 Abs. 2 BauNVO
1.1.2	Ausnahmsweise zulässig sind: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	§ 8 Abs. 3 BauNVO
1.1.3	Nicht zulässig sind: 1. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, 2. Öffentliche Betriebe, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 5. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution, 6. Vergnügungsstätten, 7. Einzelhandelsbetriebe.	§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO
1.1.4	Abweichend von Ziff. 1.1.3 Nr. 7 sind Verkaufsstellen zulässig, die einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb räumlich und funktional zugeordnet sind und in denen überwiegend die in diesem Betrieb hergestellten, be- oder verarbeiteten Erzeugnisse oder damit im Zusammenhang stehende Waren verkauft werden. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle darf die dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienende Produktions- oder Dienstleistungsfläche nicht überschreiten und ist auf insgesamt maximal 200 m² je Gewerbebetrieb begrenzt.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.**
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
2.1.1	Die Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Planzeichnung mit 0,8 festgesetzt.	§ 19 BauNVO

2.1.2	Im Gewerbegebiet GE darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO
2.2	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt.	§ 18 BauNVO
2.2.2	Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird gemessen ab der in der Planzeichnung festgesetzten Referenzhöhe (XXX,XX m ü. NHN) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Maßgeblich ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw. der Dachhaut, bei geneigten Dächern der Firstpunkt und bei Pultdächern die obere Dachkante. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Antennenanlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe außer Betracht, sofern sie technisch erforderlich und gegenüber der Gebäudegrundfläche untergeordnet sind.	§ 18 BauNVO
3	**Bauweise**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
3.1	Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
5	**Flächen für Stellplätze und Garagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m**
5.1	Ebenerdige Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	**Flächen für Nebenanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m**
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, auch in Form überdachter Lagereinrichtungen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 S. 4 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S. 3 i. V. m. S. 4 BauNVO
6.3	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

7	**Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
7.1	Die privaten Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.	
8	**Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
8.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
9	**Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
9.1	Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.	
10	**Private Grünflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
10.1	Die privaten Grünflächen sind in der Planzeichnung mit „pG “ lagemäßig festgesetzt.	
11	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
11.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
12	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
12.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
13	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
13.1	Entlang der West- und Nordseite des Gewerbegebiets ist eine geschlossene Abschirmwand aus Beton oder einem Material mit vergleichbarer Schalldämmung mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der Abschirmwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.	
14	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
14.1	Private Grünfläche „pG“	
14.1.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
14.2	Externe Ausgleichsflächen	
14.2.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
15	**Artenauswahlliste**	
15.1	Bäume und Sträucher	

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstämme	
Bäume für Stellplätze und Baumreihen sind der GALK-Liste zu entnehmen	
Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartrigel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose, Wildrosen

	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
15.2	Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes wird ergänzend auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste verwiesen.		

C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO RLP	
1	**[wird im weiteren Verfahren ergänzt]**	

D	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	
1	**[wird im weiteren Verfahren ergänzt]**	§ 9 Abs. 6 BauGB
1.1		

E	Hinweise	
1	**Fällungen oder Rodungen von Gehölzen**	
1.1	Fällungen oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u. a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).	
2	**Wird im weiteren Verfahren ergänzt**	
2.1		