

ORTSGEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD-OST I, 7. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FEBRUAR 2023

A. PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost I, 7. Änderung“ gibt für seinen Geltungsbereich die maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost I, 7. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die bislang gültigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord-Ost I“ und „Nord-Ost I, 5. Änderung“ vollständig.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Sondergebiet

1.1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Möbel/nicht wesentlich störendes Gewerbe“.

1.1.2 Allgemein zulässig sind:

- Verkaufsräume für Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie alle dazu notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Anlieferung, Rampen und Treppen, Vordächer sowie Stellplätze
 Die Verkaufsfläche für Randsortimente (Warenangebote außerhalb des Möbelsortiments) ist auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt, darf jedoch insgesamt 800 m² nicht überschreiten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.3 Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.2.1 Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.2.2 Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhe des in der Planzeichnung markierten Bezugspunkts.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,65 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch

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

bis zu einem Wert von 0,88 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Kfz-Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze errichtet werden.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

5.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege, die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

5.3 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.

5.4 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 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

- 5.5 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bereich der Sonder- und Gewerbegebiete sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume standortgerechter und klimaangepasster Arten in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu ersetzen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

7. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Es sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer sowie Dach-Sonderformen (z. B. Sheddach) mit Neigungen von max. 15° zulässig.

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

- 8.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der eigenen Betriebsstätte errichtet werden.

- 8.2 Sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

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

Einfriedungen sind allseitig bis zu einer Höhe von 2 m, gemessen an der Oberkante Straße zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind jedoch nicht zugelassen.

D. HINWEISE

Immissionsschutz

Die Bauflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderungen sind in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht insbesondere durch die westlich angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt. Gegebenenfalls kann im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm verlangt werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bzw. mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Landkreis Germersheim abzustimmen. Es sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

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.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Alle Eingriffe in den Boden müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit diese gegebenenfalls entsprechend überwacht werden können.

Sollten tatsächlich archäologische Zeugnisse zu Tage treten, so ist jeder zutage kommende archäologische Fund 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.

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.

Bodenschutz

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.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Auffüllungen

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.