

Ortsgemeinde Zeiskam

Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“

Präambel

Die Bebauungspläne „Gewerbegebiet In der Sauheide“ mit Veröffentlichung vom 19.04.1990 sowie „Großmarkt“ mit Veröffentlichung vom 12.11.2015 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ teilweise überlagert und in diesem Bereich in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ vollständig ersetzt.

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

1.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Baugrundstück sind maximal zwei Betriebswohnungen zulässig. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnungen darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter oder verarbeiteter Erzeugnisse handelt.

1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig ist,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

- 2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche am in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt bestimmt.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt für Werksgebäude 10,0 m und für Verwaltungs- und Wohngebäude 8,0 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.1 und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 15,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass die Längenbegrenzung für Gebäude innerhalb der abweichenden Bauweise entfällt.

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. Die Zulässigkeit in einem Abstand von 10 m zu dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässerflurstück der Druslach sowie zu dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässerflurstück des Hofgrabens steht unter dem bedingenden Vorbehalt der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- 4.3 Lager- und Abstellplätze sind nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ((§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-KV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten 20-kV-Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche

Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 20 % der privaten Grundstücksflächen werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen. Zur Verbesserung der Versickerungsleistung kann unter den Mulden ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Darüber ist Mutterboden in mindestens 0,30 m Stärke als Filterschicht einzubauen.
- 7.2 Vom festgesetzten Anteil der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Gesamtfläche eines Baugrundstücks kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine geringere Fläche zur schadlosen Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers ausreicht.

8. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Die Fläche für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Wiesenflächen zu entwickeln, die mit an die Standortverhältnisse angepasstem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“ anzusäen ist.
- 8.2 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.
- 8.3 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- 8.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit neutralweißem oder warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) abstrahlen.
 Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Ausleuchtung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vermieden wird.
- 8.5 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.

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

- 9.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei

Abgang zu erneuern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

- 9.2 Anpflanzungen in den Schutzzonen der Stromversorgungsleitungen müssen mit dem Stromnetzbetreiber im Vorfeld abgestimmt werden.
- 9.3 Fenster- und öffnungslose Wandflächen ab einer Größe von 50 qm sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Dach- und Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Für gewerblich genutzte Gebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Satteldach oder Sonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.
- 10.2 Für Büro- und Wohngebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Satteldach oder Sonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Dachneigung von 0° bis 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-38° zulässig.

11. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 11.1 Die Höhe der Einfriedungen darf allseitig das Maß von 2,2 m nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich Konstruktionen aus Draht oder Metall (jedoch keine geschlossenen Metallwände) sowie Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht.
- 11.2 Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

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

- 12.1 Werbeanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen an der Zufahrt zum Gewerbegebiet und/oder am Ort der Leistung zulässig.
Einzelanlagen dürfen eine Größe von 3,0 m² nicht überschreiten.
- 12.2 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

13. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind – soweit die Flächen nicht als Versickerungs- oder Rückhalteflächen gemäß Festsetzung 7.1 erforderlich bzw. als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind - als begrünte Freiflächen anzulegen und entsprechend der unter C: Hinweise beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1

Exemplar auf 2,50 m² Fläche. Außer den in der Pflanzliste aufgeführten Sträuchern sind auf je 300 m² Freifläche ein Laubbaum 1. Größenordnung oder auf 100 m² ein Baum 2. Größenordnung der in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten zu pflanzen. Für die Bäume gilt als Qualitäts- und Größenbindung als Mindeststandard: Hochstämme, 3x verpflanzt, 12- 14 cm Stammumfang.

Soweit die unbebauten Flächen der Baugrundstücke nicht als Gehölzflächen anzulegen sind, sind sie als extensive Wiesenflächen zu entwickeln, die mit an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“ anzusäen sind.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

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

Immissionsschutz

Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren durch eine konkretisierte Immissionsprognose nach den Vorgaben der TA-Lärm nachzuweisen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

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 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser

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

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

Starkregengefährdung

Gemäß der im Internet veröffentlichten Sturzflutkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) kommt es im Planungsgebiet und seinem Umfeld bei extremen Starkregenereignissen zu nicht unerheblichen Wasserabflüssen.

Um Schäden an privatem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc)

Denkmalschutz

1. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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.

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.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich weitere unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage

dieser Versorgungseinrichtungen 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.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Nachbarrecht

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

Pflanzenliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen:

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 2x verpflanzt, 100-150 cm als Heister

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rot-Erle	<i>Alnus rubra</i>

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 2x verpflanzt, 100-150 cm als Heister

Sträucher:

Ortsgemeinde Zeiskam, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ Entwurfssfassung vom 09.01.2024

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Qualitäts- und Größenbindung: 2x verpflanzt, 80-100 cm

Zeiskam, den

.....

Ortsbürgermeisterin