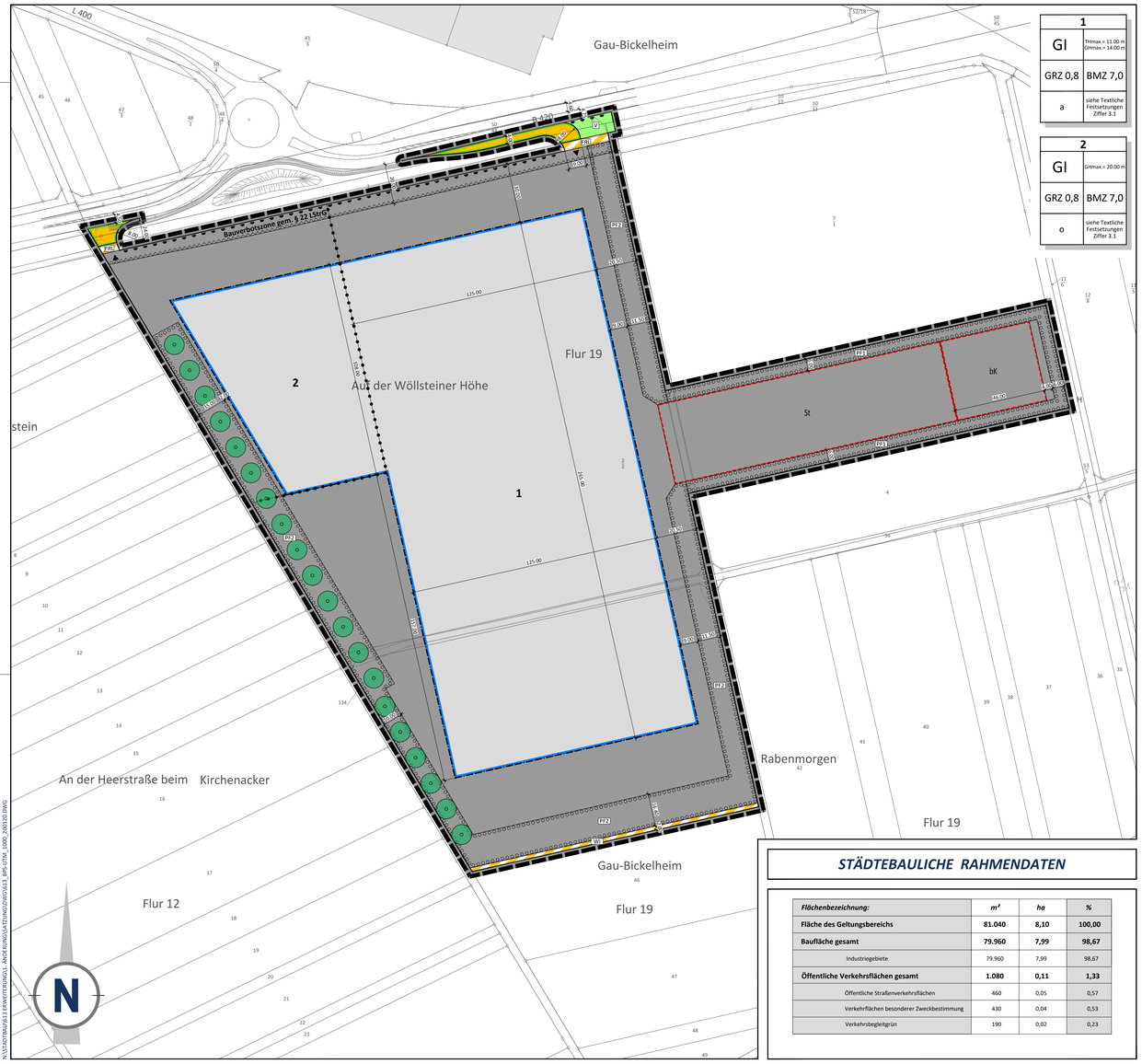
BEBAUUNGSPLAN

" AUF DER WÖLLSTEINER HÖHE II - 1. ÄNDERUNG ", ORTSGEMEINDE GAU - BICKELHEIM



1	
GI	THmax.= 11,00 m GHmax.= 14,00 m
GRZ 0,8	BMZ 7,0
a	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1

2	
GI	GHmax.= 20,00 m
GRZ 0,8	BMZ 7,0
o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkungen:

Anlass für die vorliegende Planänderung ist die Planungsabsicht der Gemeinde im westlichen Bereich zusätzliche Gewerbebauten zuzulassen. Daher wurden hier neben den zeichnerischen Änderungen auch textliche Änderungen bezüglich der Gebäudehöhen, der Randeingrünung und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Die Änderungen der Festsetzungen sind rot (farbig) markiert. Die sonstigen Festsetzungen wurden nicht geändert.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) GI 1

Zulässig sind die nach § 9 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Nutzung:

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen

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.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 17, 19 BauNVO)

Innerhalb des Industriegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Baumassenzahl BMZ (gem. §§ 17, 21 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Baumassenzahl (BMZ) im Baugebiet auf maximal 7,0 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkte
Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens anzunehmen.

1.2.3.2 Gebäudehöhen GHmax
Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3,5 m überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax beträgt:

- Nutzungsschablone 1: 14,0 m
- Nutzungsschablone 2: 20,0 m

Die Gebäudehöhen untergeordneter, ausnahmsweise zulässiger Gebäude (vgl. Punkt 1.1.1) im Bereich der Nutzungsschablone 1 werden auf maximal 11,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

1.2.3.3 Traufhöhen
Die Traufhöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird auf maximal 11,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe untergeordneter, ausnahmsweise zulässiger Gebäude (vgl. Punkt 1.1.1) wird auf maximal 8,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante, der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut sowie dem Bezugspunkt definiert.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung in ihrer Länge errichtet werden. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

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

1.4.1 Bauverbotszone gem. § 22 LStrG

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bauverbotszone sind keine Hochbauten zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Zufahrt über festgesetzte Verkehrsgrünflächen ist unzulässig.

1.5.1 Ein- und Ausfahrten

Die zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche dienen der Ein- und Ausfahrt für das Industriegebiet. Sie haben ausschließlichen Charakter: Die Anlage weiterer Zufahrten ist nicht zulässig.

1.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und den privaten Pflanzflächen (PF) sind standortgerechte Pflanzenarten gem. der beiliegenden Pflanzenlisten oder vergleichbare Arten zu wählen. Bei Bäumen beträgt der Mindeststammumfang, gemessen in 1 m Höhe mindestens 14-16 cm, bei Heistern ist eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Höhe von 1,25 m bis 1,50 m zu verwenden; bei Sträuchern eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Mindesthöhe von 80 cm bis 100 cm. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

1.6.2 Private Freiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Grünfläche anzulegen. Dazu ist auf je 200 m2 dieser Flächen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus den beigegebenen Empfehlungslisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 50 % dieser Flächen sind flächig oder truppweise mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

1.6.3 Park- und Stellplätze

Offene Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4 qm) groß- oder mittelkroniger Laubbäume zu gliedern. Für je 6 Stellplätze ist hierzu mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.

Alternativ sind zur inneren Gliederung der Stellplätze einreihige Hecken aus Carpinus betulus (Hainbuche) Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mind. 80 – 120 cm hoch, drei Pflanzen pro laufende 2 m, zu pflanzen und dauerhaft als dichte Hecke zu unterhalten.

1.6.4 Privater Pflanzstreifen -PF-1 und PF-2

PF 1
Innerhalb den mit PF 1 in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zum Aufbau einer Baugebietseingrünung Bäume II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Dabei sind zur Wahrung des Charakters einer Baumreihe die Bäume II Ordnung in gleichmäßigen Abständen von ca. 10 m untereinander anzupflanzen. Es ist für die Bäume II. Ordnung je Reihe nur jeweils eine Art zu verwenden.

Zwischen den Bäumen sind unter Beachtung der Bestimmungen der §§ 44ff Nachbarrechtsgesetz RLP Landschaftssträucher einzeln oder truppweise anzupflanzen. Dabei sollen zwischen den Baumpflanzungen mindestens drei Strauchpflanzungen erfolgen.

Zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist im Bereich der Pflanzstreifen ein mindestens 2 m breiter Saum mit einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

PF 2
Die in der Planzeichnung mit PF 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzstreifen sind stufig aufzubauen. Die Pflanzungen sollen als Rasterpflanzungen im Raster von 1,5 x 1,5 m erfolgen.

Folgende Gehölzpflanzungen sind dabei in Abhängigkeit der festgesetzten Breiten der Pflanzflächen vorzusehen:

Festgesetzte Gehölzstreifenbreite: bis 10 m: mindestens vierreihig
Festgesetzte Gehölzstreifenbreite: 10 - 11,50m: mindestens fünfreihig
Festgesetzte Gehölzstreifenbreite: > 11,5 m: mindestens sechsreihig

Je 15 lfdm des Pflanzstreifens sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung sowie ein Baum erster Ordnung entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte kann geringfügig (bis zu 5m) verschoben werden.

Entlang landwirtschaftlicher Flächen und Wirtschaftswegen ist ein mindestens 2 m breiter Saum mit einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Abstände nach Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

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

1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplatzflächen, die nicht für die Benutzung durch Schwerlastverkehr vorgesehen sein müssen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splittfugen, Drainasphalt etc.) auszubilden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Anlage der Kompensationsfläche

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur	Carpinus betulus	Cornus sanguinea
Stieleiche	Hainbuche	Hartriegel
Fraxinus excelsior	Acer campestre	Corylus avellana
Esche	Feldahorn	Hasel
Ulmus minor	Prunus avium	Euonymus europaea
Feldulme	Wildkirsche	Pfaffenhütchen
	Sorbus domestica	Rosa canina
	Speierling	Hundsrose
	Malus silvestris	Prunus spinosa
	Wildapfel	Schlehe
	Pyrus pyraster	Berberis vulgaris
	Wildbirne	Berberitze
	Sorbus torminalis	Lonicera xylosteum
	Elsbeere	Heckenkirsche

Acer platanoides	Malus silvestris	Prunus spinosa
Spitzahorn	Wildapfel	Schlehe
Tilia cordata	Pyrus pyraster	Berberis vulgaris
Winterlinde	Wildbirne	Berberitze
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Elsbeere	Heckenkirsche
Fagus silvatica		
Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2 x v., 125 - 150 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2 x v.

Ulmus laevis	Sorbus domestica	Rosa canina
Flatterulme	Speierling	Hundsrose
Acer platanoides	Malus silvestris	Prunus spinosa
Spitzahorn	Wildapfel	Schlehe
Tilia cordata	Pyrus pyraster	Berberis vulgaris
Winterlinde	Wildbirne	Berberitze
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Elsbeere	Heckenkirsche
Fagus silvatica		
Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2 x v., 125 - 150 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2 x v.

an Wasserrückhalteflächen außerdem:

Faulbaum	(Frangula alnus)	
Bruchweide	(Salix fragilis)	
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)	

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneux	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuß
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskoop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Frühe aus Trévoux	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frhr. von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Achillea millefolium
Agrimonia eupatoria
Betonica officinalis
Campanula rotundifolia
Cenaurea jacea
Centaurea cyanus
Cichorium intybus
Clinopodium vulgare
Daphne mezerum
Daucus carota
Deschampsia cespitosa
Echium vulgare
Ficaria verna
Galium album
Galium odoratum
Galium verum
Hypericum perforatum
Hypochoeris radicata
Knautia arvensis
Leontodon autumnalis
Leontodon hispidus
Leucanthemum vulgare
Linaria vulgaris
Lotus corniculatus
Malva moschata
Melica uniflora
Papaver rhoeas
Plantago lancelota
Prunella vulgaris
Ranunculus acris
Silene vulgaris
Verbascum lychnitis
Veronica chamaedrys

Es müssen Saatgutmischen verwendet werden, die einerseits den entsprechenden Standortbedingungen eines basenreichen Perlgas-Buchenwaldes (hpnV) angepasst sind, zum anderen muss die zukünftige Entwicklung der Fläche beachtet werden. Die vorgesehenen Gehölze werden die krautige Vegetation sukzessive ausdunkeln, sodass die Konkurrenzfähigkeit bestimmter Arten zunehmen wird. Hier sind vornehmlich die Arten *Deschampsia cespitosa*, *Melica uniflora*, *Daphne mezerum*, *Ficaria verna* und *Galium odoratum* zu nennen (fett markiert in o.g. Liste), die als Schlussgesellschaft eine zentrale Rolle als Charakterarten einnehmen werden.

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

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind für Gebäude mit geneigten Dächern (Dachneigung größer als 10°) rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), glänzende, reflektierende, grellfarbige sowie schwarze und graue Dacheindeckungen.
Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.2 Materialien im Wandbereich

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus Faserzementplatten, glänzendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

3.1.3 Werbeanlagen

In Abweichung des § 52 LBauO sind gem. dieser örtlichen Bauvorschrift Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlage errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,5 m nicht überschreiten, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche 10 m2 nicht überschreiten darf.

Dabei wird in Höhe der Lage der Werbeanlage an der zugehörigen Straßenfront des Grundstücks gemessen von der Oberkante Straßenoberfläche zum höchsten Punkt der Werbeanlage.

Lichtwerbungen sind unzulässig. Die maximale Schrifthöhe beträgt 1 m.

HINWEISE

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

Oberflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser wird in eine Regenrückhaltemulde westlich, außerhalb des Plangebietes geleitet. Von dort wird das Wasser unterirdisch in den Seegraben eingeleitet und zum Appelbach geführt. Das endgültige Entwässerungskonzept ist nach Vorliegen der Detailplanung mit der zuständigen Fachbehörde und den Werken abzustimmen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Immissionen
Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund
Hinsichtlich des Boden und Baugrund weist das Landesamt für Geologie darauf hin, dass im Untergrund des Baugeländes oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiär anstehen. Diese Böden weisen für eine ein-bis zweigeschossige Bebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wird seitens des Landesamtes angeraten, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer trag-/Polsterschicht angeordnet wird.

Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen sind.

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 dargestellt 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 wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Damit die Möglichkeit zur Überprüfung besteht, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie **vier Wochen** im Voraus schriftliche oder per E-Mail anzuzeigen. GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax. 06131-2016.

Beleuchtung
Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet 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
Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 95 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteichen, offenen Gewässern, Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

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.

Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FStrG
Bei den Vorhaben sind die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz zu beachten. Im Übrigen wird auf folgende Regelungen des § 9 Abs. 2 hingewiesen:

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen;

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Hinweis auf angrenzende Versorgungsleitungen
An der nördlichen Abgrenzung des geplanten Geltungsbereiches befindet sich im befestigten Radweg "Wöllstein - Gau-Bickelheim" die Versorgungsleitung DN 250, PVC, mit Steuerkabel. Über diese Einspeisung wird die komplette Ortslage von Gau-Bickelheim versorgt.

Des Weiteren befindet sich an der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches im unbefestigten Wirtschaftsweg (Gmkg. Wöllstein, Flur 12, Parzelle 134) die Fallleitung ON 250, GGG, mit Steuerkabel und Stromkabel. Diese verläuft aus südlicher Richtung kommend vom Hochbehälter Streitberg und ist auf die bereits zuvor genannte Versorgungsleitung ON 250, PVC im Bereich des Radweges eingebunden.

Des Weiteren befindet sich an der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs im unbefestigten Wirtschaftsweg (Gmkg. Wöllstein, Flur 12, Parzelle 134) die Fallleitung DN 250, GGG, mit Steuerkabel und Stromkabel. Diese verläuft aus südlicher Richtung kommend vom Hochbehälter Streitberg und ist auf die bereits zuvor genannte Versorgungsleitung DN 250, PVC im Bereich des Radweges eingebunden.

Im direkten Umfeld dieser Leitungen ist nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ein Schutzstreifen von 6,00 m (beidseitig 3,00 m ab Achse) einzuhalten. Alle Erdarbeiten im Näherungsbereich dieser Leitungen müssen mit dem zuständigen Außendienstmeister, Herrn Schwind (Tel.: 06732-93379412), abgestimmt werden - wenn nötig, muss dies bei Ortsterminen erfolgen. Darüber wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstreifen zum Zweck von Reparaturen sowie Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit zugänglich sein muss und daher die Leitung nicht überbaut werden darf. Auf der Leitungstrasse dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen, das unter Beteiligung der Grünflächenämter ausgearbeitet wurde.

Im Vorfeld der Erschließungsplanung muss eine Kontaktaufnahme von Seiten des Bauherren erfolgen zwecks Abstimmung der Lage der Baustraßen, Zufahrten, parallel verlaufender bzw. kreuzender Versorgungsmedien im Bereich der vorhandenen Leitungen und Kabel. Hierdurch kann frühzeitig eine Prüfung und gemeinsame Abstimmung zu Mindestüberdeckungen, Mindestabständen, Auskofferungstiefen, Verdichtungsart über den bestehenden Leitungen, Steuer- und Stromkabel außerhalb des Geltungs-bereiches erfolgen.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Wöllstein während den üblichen Dienststunden eingesehen werden

Besonderer Artenschutz
Rodungen
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 dürfen in der" Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt genaugenommen aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen
Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungsarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Hamster, Eidechsenarten) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.

Heimische Tierarten (insbesondere Vögel, Hamster, Eidechsen) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Sind Vogelnester / - höhlen vorhanden sind diese fachgerecht vorsichtig umzusetzen bzw. es ist mit der Fällung / Rodung des / der Baumes / Bäume / Gehölzbestandes entsprechend zuzuwarten bis das Nest verlassen ist. Vor einem Gehölzeingriff ist durch eine stattfindende Begutachtung von einer fachlich qualifizierten Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen!

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem BNatSchG Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
   Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.2017
   Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 02.08.2018

2. **Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
   Beschlüsse über die frühzeitige Beteiligung am 20.11.2017
   Öffentliche Bekanntmachung am 02.08.2018
   Frühzeitige Beteiligung vom 06.08.2018
   bis 05.09.2018
   TOB-Schreiben am 25.07.2018
   Abwägung aus § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durch Ortsgemeinderat am 17.12.2018

3. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**
   Beschluss über die öffentliche Auslegung am 17.12.2018
   Öffentliche Bekanntmachung am 25.04.2019
   Öffentliche Auslegung vom 06.05.2019
   bis 07.06.2019
   TOB-Schreiben am 23.04.2019
   Abwägung im Ortsgemeinderat am 26.08.2019
   Mitteilung an TÖB über Abwägungsergebnis mit Schreiben vom 18.12.2019

4. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
   Beschlussfassung im Gemeinderat am 26.08.2019

Gau-Bickelheim, den __.__.____

_____
Jürgen Vollmer, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Gau- Bickelheim)

überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Gau-Bickelheim, den __.__.____

_____
Jürgen Vollmer, Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab __.__.____, im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmernr. _____ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gau- Bickelheim, den __.__.____

_____
Jürgen Vollmer, Ortsbürgermeister

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
   GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
   GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
   BMZ 7,0 — Baumassenzahl BMZ als Dezimalzahl
   THmax. — Maximale Traufhöhe
   GHmax. — Maximale Gebäudehöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
   o — Offene Bauweise
   a — Abweichende Bauweise
   Baugrenze
   Nicht überbaubare Grundstücksflächen
   Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone (beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	Maximale Traufhöhe Maximale Gebäudehöhe	GI	THmax.= 11,00 m GHmax.= 14,00 m
Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ	GRZ 0,8	BMZ 7,0
Abweichende Bauweise	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	a	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1

6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
   Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   Straßenbegrenzungslinie
   Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   VW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
   FW — Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg und landwirtschaftlicher Weg
   VB — Zweckbestimmung: Ver