

GEMEINDE WÖLLSTEIN
VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

„IM ROHRGEWANN“

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Textliche Festsetzungen

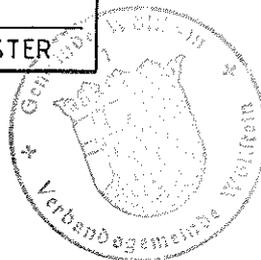
Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Umweltbericht

AUSGEFERTIGT:
WÖLLSTEIN den 4.12.03

ORTSBÜRGERMEISTER



März 2003

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung, den landespflegerischen Planungsbeitrag und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-ÄndRL, der IVU-RL und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltgesetz 2001)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09. November 1999 (GVBl. S. 407)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. 2001, S. 303)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPflG)**
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt ein einheitliches Baugebiet fest; die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 8 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet 1 auf maximal 0,5 und im Baugebiet 2 auf maximal 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 0,2 (auf insgesamt 0,7) ist im Baugebiet 1 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Als Höchstmaß werden im Geltungsbereich zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt in den Baugebieten 1 der Schnittpunkt der natürlichen, unveränderten Geländeoberfläche mit dem tiefsten Punkt der talseits gelegenen Gebäudeaußenflucht.

Im Baugebiet 2 wird als Bezugspunkt die Höhe 151,0 m +NN festgesetzt.

1.2.3.2 Gebäudehöhen GH_{max} im Baugebiet 1

Im Baugebiet 1 ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 Metern überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Der Grundflächenanteil für technische Aufbauten darf maximal 20 % der Dachflächen des Gebäudes betragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen, gemessen zwischen Oberkante baulicher Anlage und Bezugspunkt:

bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 20° ($GH_{max 1}$)	14,0 m
bei Gebäuden mit Flachdach, Sheddach oder einer Dachneigung von 20° und weniger ($GH_{max 2}$)	11,0 m.

1.2.3.3 Gebäudehöhen GH_{max} im Baugebiet 2

Im Baugebiet 2 ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 Metern überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 250 m² betragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen, gemessen zwischen Oberkante baulicher Anlage und Bezugspunkt (151,0 m +NN)

einheitlich für alle baulichen Anlagen	16,0 m (somit auf max. 167,0 m + NN)
--	---

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes 1 gilt die abweichende Bauweise a1. Gebäude sind bis zu einer Länge von 70 m zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.3.2 Abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes 2 gilt die abweichende Bauweise a2. Gebäude sind bis zu einer Länge von 250 m zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 2 m durch Tiefgaragen überschritten werden.

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

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 ÖG 1 (Grasweg)

Innerhalb des Grasweges -ÖG 1- verläuft eine Erdgasversorgungsleitung der RWE Energie AG. Die Leitungstrasse ist in der Planzeichnung informell gekennzeichnet. Baum- und Strauchpflanzungen, die einen Abstand von 2,0 m zur Leitungstrasse unterschreiten, sind vorher mit der RWE Energie AG, Netzregion Südwest, Eurener Straße 33, 54294 Trier abzustimmen.

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

1.6.1 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 1

Auf den öffentlichen Kompensationsflächen ÖKF 1 ist entlang der nordöstlichen Grenzen parallel zum Wirtschaftsweg ein 2 m breiter Gras-/ Krautsaum anzulegen. Dahinter ist ein 6 bis 10-reihiger Pflanzstreifen im Raster von 2,0 x 2,0 m anzupflanzen. Die südwestliche Begrenzung dieses Pflanzstreifens soll mit Einbuchtungen gestaltet werden, um unterschiedliche Sonnenexpositionen zu ermöglichen. Je 100 m² Pflanzstreifen sind dabei 1 Baum I. Ordnung, 4 Bäume II. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.

Entlang der nordwestlichen Grenzen ist parallel zum Wirtschaftsweg ein 2 m breiter Gras-/ Krautsaum anzulegen. Im Anschluss daran ist ein 3 bis 6-reihiger Pflanzstreifen im Raster 2,0 x 2,0 m anzulegen, wobei die südöstliche Begrenzung des Pflanzstreifens auch mit Einbuchtungen gestaltet sein soll. Je 100 m² Pflanzstreifen sind dabei 1 Baum I. Ordnung, 4 Bäume II. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.

Entlang der südwestlichen Grenze ist ein 3-reihiger Pflanzstreifen im Raster von 2,0 x 2,0 m anzupflanzen. Je 100 m² Pflanzstreifen sind dabei 1 Baum I. Ordnung, 4 Bäume II. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten Wildblumenwiesenmischung anzulegen und extensiv zu unterhalten (ein bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Juni erfolgen soll).

Es sind vorzugsweise Bäume und Sträucher aus beiliegenden Pflanzlisten zu verwenden. Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.6.2 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 2

Die öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 2 ist im Raster 3,0 x 3,0 m mit Bäumen und Sträuchern – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – zu bepflanzen, wo-

bei ringsum entlang der Begrenzungen ein 2 m breiter Gras-/ Krautsaum zu entwickeln ist. Die Entwicklung erfolgt dabei ruderal.

Je 100 m² Pflanzfläche sind 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 8 Sträucher zu pflanzen.

Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.6.3 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 3

Die mit ÖKF 3 gekennzeichnete öffentliche Fläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – einzusäen. Zur Entwicklung der Artenvielfalt wird eine extensive Pflege empfohlen (1- bis 2-malige Mahd im Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Juni erfolgen sollte). Eventuell vorhandene Drainagen sind zu schließen.

Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.6.4 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 4

Die mit ÖKF 4 gekennzeichnete öffentliche Fläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – einzusäen. Zur Entwicklung der Artenvielfalt wird eine extensive Pflege empfohlen (1- bis 2-malige Mahd im Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Juni erfolgen sollte).

Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

Auf die Schutzanweisungen im Bereich des Schutzstreifens der Kraftstofffernleitung Fürfeld - Pfungstadt, die innerhalb des „Teilbereiches 2“ die Kompensationsfläche KF 4 kreuzt, wird hingewiesen. Sie sind dem Textteil des Bebauungsplans im Anhang beigegeben.

1.6.5 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 5

Auf der in der Planzeichnung mit ÖKF 5 gekennzeichneten öffentlichen Fläche sind im Raster von 1,5 x 1,5 m Bäume und Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – zu pflanzen.

Auf 100 m² des Gehölzstreifens sind mindestens 1 Baum I. Ordnung, 3 Bäume II. Ordnung sowie 40 Sträucher zu pflanzen.

Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.6.6 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 6

Auf der in der Planzeichnung mit ÖKF 6 gekennzeichneten öffentlichen Fläche sind im Raster von 1,5 x 1,5 m Bäume und Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – zu pflanzen.

Auf 100 m² des Gehölzstreifens sind mindestens 4 Bäume II. Ordnung sowie 40 Sträucher zu pflanzen.

Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.6.7 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 7

Auf den öffentlichen Kompensationsflächen ÖKF 7 ist entlang der nördlichen Grenze parallel zum Wirtschaftsweg ein 2 m breiter Gras-/ Krautsaum anzulegen. Dahinter ist ein 6- bis 10-reihiger Pflanzstreifen im Raster von 2,0 x 2,0 m anzupflanzen. Die südwestliche Begrenzung dieses Pflanzstreifens soll mit Einbuchtungen gestaltet werden, um unterschiedliche Sonnenexpositionen zu ermöglichen. Je 100 m² Pflanzstreifen sind dabei 1 Baum I. Ordnung, 4 Bäume II. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.

Die verbleibende, südlich anschließende Fläche ist mit einer standortgerechten Wildblumenwiesenmischung anzulegen und extensiv zu unterhalten (ein bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Juni erfolgen soll).

Es sind vorzugsweise Bäume und Sträucher aus beiliegenden Pflanzlisten zu verwenden. Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.6.8 Öffentliche Kompensationsfläche ÖKF 8

Auf der öffentlichen Kompensationsfläche ÖKF 8 ist parallel zum Wirtschaftsweg ein 2 m breiter Gras-/ Krautsaum anzulegen. Die restliche Fläche ist truppweise mit Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Dazu sind je 100 m² Pflanzfläche ca. 20 Sträucher vorzusehen.

Um die in der Planzeichnung dargestellten Masten der 110 kV-Leitung sind im Umkreis von 15 m keine Baum- oder Strauchpflanzungen zulässig.

1.6.9 Private Kompensationsfläche PKF 1

Auf der in der Planzeichnung mit PKF 1 gekennzeichneten privaten Fläche sind im Raster von 1,5 x 1,5 m Bäume und Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – zu pflanzen. Dabei ist der bereits bestehende Bewuchs im Bereich des derzeitigen Pappelhofs zu integrieren und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind an gleicher Stelle zu ersetzen.

Auf 100 m² des Gehölzstreifens sind mindestens 1 Baum I. Ordnung, 3 Bäume II. Ordnung sowie 40 Sträucher zu pflanzen. Diese Pflanzdichte kann in Bereichen mit bestehendem Bewuchs entsprechend angepasst werden.

Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

Soweit sich im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch des Pappelhofs die Möglichkeit ergibt, kann in Teilabschnitten alternativ zum festgesetzten Pflanzraster ein südwestexponierter „Lesesteinhaufen“ aus unbelastetem Abbruchmaterial angelegt werden.

Die Möglichkeit der Ausbildung von Mulden zur Behandlung des Oberflächenwassers gem. 1.6.12 bleibt davon unberührt.

Zusätzlich unberührt bleibt die Möglichkeit zur Entwicklung von – zu bepflanzen – Böschungen mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 bzw. Wallaufschüttungen bis zu einer Höhe von 3,0 m an der westlichen Seite des Baugrundstücks (max. Böschungsverhältnis 1:2).

1.6.10 Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen, die nicht für die Benutzung durch Schwerlastverkehr geeignet sein müssen bzw. nur als Bedarfshalteflächen für Schwerverkehr genutzt werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) auszubilden. Die Bewegungsflächen der Stellflächen dürfen gepflastert werden.

1.6.11 Oberflächenwasserbehandlung

Das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des privaten Bauherrn. Diese Versickerung ist breitflächig und ungezielt in flachen Mulden über die belebte Bodenzone vorzunehmen. Diese Festsetzung schließt im Einzelfall notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. § 54 LWG ist zu beachten.

1.7 Festsetzungen von Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Leitungsrecht zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden)

Die mit **Leitungsrecht Kraftstofffernleitung** sowie dem Planzeichen 15.5 nach Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichnete Fläche im Bereich des „Teilbereiches 2“ des Bebauungsplans wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden) belastet.

In der Fernleitung werden, laut Aussage der Wehrbereichsverwaltung IV und der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens, dessen Mitte mit der Rohrachse übereinstimmt, sind jederzeit die im Anhang dieses Bebauungsplans befindlichen Schutzanweisungen zu befolgen.

1.7.2 Leitungsrecht RWE Energie AG

Die mit **Leitungsrecht Gasleitung** sowie dem Planzeichen 15.5 PlanzVo gekennzeichnete Fläche im Bereich des „Teilbereiches 1“ des Bebauungsplans wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG belastet.

Innerhalb des 4,0 m breiten Schutzstreifens, dessen Mitte mit der Rohrachse übereinstimmt, ist die Errichtung von baulichen Anlagen zu unterlassen und Pflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger auszuführen. Die Zugänglichkeit zur Kontrolle und Wartung ist jederzeit zu gewährleisten.

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

1.8.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Dabei sind die in den Empfehlungslisten angegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

1.8.2 Private Freiflächen in den Baugebieten 1

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen.

Dabei ist je 250 m² privater Grundstücksfläche zusätzlich mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm – vorzugsweise aus den beigegebenen Empfehlungslisten – anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind die seitlichen bzw. hinteren Grundstücksgrenzen des jeweiligen Grundstücks – soweit sie nicht an öffentliche Straßenverkehrsfläche stoßen – mit einem zweireihigen Pflanzstreifen im Raster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Je 30 lfdm des Pflanzstreifens sind mindestens 2 Bäume II. Ordnung sowie 38 Sträucher – vorzugsweise aus den beigegebenen Empfehlungslisten – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der mit „Leitungsrecht Gasleitung“ bezeichneten Fläche ist eine Bepflanzung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (RWE Energie AG) vorzunehmen. Hierbei kann die Pflanzdichte bzw. -qualität von den Regelungen des Satz 3 dieser Festsetzung abweichen.

Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.8.3 Private Freiflächen im Baugebiet 2a und 2b

Im Bereich des Baugebietes 2a und 2b sind die nicht überbauten Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen. Dazu sind je 100 m² des in der Planzeichnung mit PG 1 gekennzeichneten Gehölzstreifens mindestens 1 Baum I. Ordnung, 3 Bäume II. Ordnung sowie 40 Sträucher zu pflanzen.

Zusätzlich zu diesen Pflanzmaßnahmen sind im Bereich des Baugebietes 2a mindestens 50, im Bereich des Baugebietes 2b mindestens 47 hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme – vorzugsweise aus den beigegebenen Empfehlungslisten – anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf die Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.“

1.8.4 Private Baumpflanzung entlang des Straßenraumes

Gemäß der Planeintragung sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem 5 m breiten Streifen im Höchstabstand von 15 m Bäume I. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind vorzugsweise Pflanzen aus beiliegenden Empfehlungslisten zu wählen. Die Bodenfläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern einzusäen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Im Bereich von Grundstückszufahrten kann die Unterpflanzung bis zu einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.

Im Baugebiet 2 können dabei die Bepflanzungen gem. 1.8.3 angerechnet werden. Auf Festsetzung 1.8.1 – Pflanzenauswahl wird verwiesen.

1.8.5 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % dieser Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – zu begrünen. Hiervon kann im Ausnahmefall abgewichen werden, wenn

- aufgrund anderer behördlicher Entscheidungen bzw. gesetzlicher Regelungen eine Begrünung der Fassaden ausgeschlossen ist (z.B. lebensmittelrechtliche Vorschriften)
bzw.
- eine Begrünung aufgrund sachlicher Zwänge der Gebäudenutzung nicht möglich ist.

1.8.6 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung flacher als 8° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

1.8.7 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum – vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten – im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit geeigneten Bodendeckern dauerhaft zu bepflanzen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit ÖKF 1 bis ÖKF 7 (nördlicher Teilbereich) bezeichneten öffentlichen Flächen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 95 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen der Baugebiete 1 und 2a zugeordnet.

Die restlichen 5 % werden den öffentlichen Eingriffen zugeordnet.

Der südliche Teilbereich der Fläche ÖKF 7 sowie die Flächen ÖKF 8 und 3.180 qm der öffentlichen Kompensationsfläche „Über den Lacherwiesen“ (Flur 12 Nr. 94 und Nr. 95) werden vollständig der privaten Baugrundstücksfläche im Baugebietsbereich 2b zugeordnet.“

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 3,0 m zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

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 Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2 x v.

Liste 2: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

**Liste 3: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Öffentlichen Kompensationsfläche
ÖKF8 (im Bereich des Leitungsschutzstreifens)**

Sträucher bis 3 m Höhe	Sträucher bis 4 m Höhe	Sträucher bis 5 m Höhe
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne	Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundsrose	Prunus spinosa Schlehe	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Mind. Sträucher, Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 4: Obstbaumarten (z. B. für Streuobstwiese)

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

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus
Nordhausen
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Brettacher
Jakob Lebel
Frh. von Berlepsch

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche von
Charneu
Vereinsdechants-
birne
Pastorenbirne
Alexander Lucas
Frühe aus
Trévoux

Sonstige:

Mährische Eberesche
Nancy Mirabelle
Walnuss
Große schwarze
Knorpelkirsche
Hedelfinger Rie-
senkirsche
Große grüne Re-
neklode
Hauszwetschge
Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 5: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 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 als Dachmaterial glänzende, reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

3.1.2 Materialien im Wandbereich

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus Faserzementplatten, reflektierendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

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 6 m nicht überschreiten.

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

In Abweichung sind wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 0,4 x 1,2 m auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches bzw. Sammelwegweiser am Anknüpfungspunkt der Erschließung des Gewerbegebietes an die gemeinsame Erschließungsstraße mit der Justizvollzugsanstalt zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen § 88 (1) Nr. 3 LBauO

3.2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen, Garagen oder Zu- und Ausfahrten genutzt werden, landchaftsgerecht zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen. Die Festsetzungen 1.8.2 und 1.8.3 bleiben unberührt.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 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 § 213 BauGB

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

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten und im Anschluss flächig zu versickern.

Dies fällt in die Zuständigkeit des Bauherrn. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhalteanlagen oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3-5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden bzw. sind gemäß Festsetzung 1.6.12 – Oberflächenwasserbehandlung flächige Versickerungsmulden herzustellen. Evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu erlangen.

Die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll zur Minimierung der Abflussmengen und bleibt von daher unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten.

Baugrund

Zur Untersuchung der allgemeinen Gründungssituation im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde ein geotechnisches Gutachten angefertigt (Gutachten G 923, Geotechnik Büdinger - Fein - Welling GmbH, Mainz), das in der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein eingesehen werden kann. Für einzelne Bauvorhaben können nach Ansicht des Gutachters spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

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 kommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich sind nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt. Soweit auffällige Beobachtungen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und keine vergleichbare Folgenutzung stattfindet (Altstandort), vorliegen oder sich ergeben, bittet die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz um Mitteilung.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Schutzaufgaben im Bereich der Erdgasleitung RWE Energie AG

Im Bereich der an der südlichen Grenze des „Teilbereiches 1“ verlaufenden Wegeparzelle 34 verläuft eine Erdgashochdruckleitung der RWE Energie AG nebst im Beilauf verlegter Fernmeldekabel. Vor Baumaßnahmen im Bereich der Leitungsführung ist eine genaue Ortsbestimmung mit dem Betriebsbereich Nahe der RWE Energie AG, Netzregion Südwest, Eurenner Straße 33, 54294 Trier abzustimmen. Ferner ist der Umfang eventueller Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie die auf der Ersatzfläche ÖKF8 mit der zuständigen Stelle festzulegen und abzustimmen.

Schutzaufgaben im Bereich der Kraftstofffernleitung Fürfeld - Pfungstadt

Im Bereich des „Teilbereiches 2“ quert die Kraftstofffernleitung Fürfeld - Pfungstadt den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der grobe Verlauf wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In der Fernleitung werden, laut Aussage der Wehrbereichsverwaltung IV und der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen. Eigentümer der Leitung ist die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung IV, in Wiesbaden.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse, ist die Leitung durch einen 10,0 m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse übereinstimmt.

Es muss sichergestellt sein, dass die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen zur Gewährleistung der Sicherheit der Fernleitung beachtet und eingehalten werden:

1. Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlagen von Detailplänen, bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
2. Der dinglich gesicherte 10,0 m breite Schutzbereich (5,0 m beiderseits der Rohrachse) muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen, Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Ebenfalls muss der jederzeitige Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Messungen sowie für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollen gewährleistet sein.

3. Alle Arbeiten innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur unter Beachtung der beigefügten Schutzanweisung (siehe Anhang) sowie unter Aufsicht eines Beauftragten der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH durchgeführt werden.
4. Durch die Betriebsstelle der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH wird dann örtlich entschieden, ob im Bereich der Fernleitung weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
5. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. 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.

Wasserversorgung

Der Träger der Wasserversorgung, die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim, gibt an, dass der Versorgungsdruck im Gebiet ausreichend ist (5,0 – 7,0 bar). Sollten Bauwillige einen höheren Versorgungsdruck wünschen, empfehlen die Wasserversorger den Einbau einer Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Als ausreichende Löschwassermenge sind 96 m³ pro Stunde (1.600 Liter pro Minute) anzusetzen.

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. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter) 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.

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung ist durch die Feuerwehren der Verbandsgemeinde eine Rettung bis zu 16,0 m sichergestellt. Da nach diesem Entwurf bauliche Anlagen der Gebäudeklasse 4 (oberster Fußboden mehr als 7,0 m über der Geländeoberfläche) möglich sind, ist in diesem Fall ein zweiter Rettungsweg sicherzustellen. Seitens der Feuerwehr ist dabei eine Rettung nur bis 16,0 m sichergestellt. Weitere Anlagen sind seitens des privaten Bauherrn zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen vorzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Sicherstellung der beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen zu führen.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein am 13.1.03 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wöllstein, den 4.11.03

.....
Piegacki, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „im Rohrgewann“, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Wöllstein. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 13.1.03 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Wöllstein, den 4.12.03

.....
Piegacki, Bürgermeister

