

Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 63 Teil IV - Greenpark“ der Stadt Wörrstadt

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO werden die entsprechend bezeichneten Teile des Plangebietes als Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) festgesetzt. Ist nur von „GE“ die Rede, meint das GE 1 und GE 2 gemeinsam.

In dem gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind von den in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB Tankstellen und Vergnügungsstätten **nicht** zulässig.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind Handelsbetriebe des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel, nicht zulässig.

Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energie, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen, sind in beiden Teilflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und §§ 18-21 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte der GRZ von 0,8 als Höchstwert festgesetzt. Die GFZ von 2,4 wird ebenfalls als Höchstwert festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der Baukörper dürfen an ihrem höchsten Punkt (First) oder bei Flachdächern die höchste Dachkante, höchste Brüstung oder dem höchsten Teil der baulichen Anlage (inkl. z.B. Geländer, Zaun o.ä.) für GE 1 maximal 12 m bzw. für GE 2 maximal 14 m, gemessen von der Bezugsebene aus, betragen. Überschreitungen für Dachaufbauten sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2 m zulässig für Solaranlagen, Firmenschilder oder haustechnische Aufbauten.

Die Bezugsebene ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt auf das Grundstück maßgeblich.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster, innerhalb derer gebaut werden darf, sind den Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen und ergeben sich aus den Baugrenzen.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Internet und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In der Straßenverkehrsfläche sind die für die Ver- und Entsorgung notwendigen, untergeordneten Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen (Solarinstallations-Eignungsfläche) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Es gelten weiterhin die Vorgaben des Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen.

Flächen und Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b u. c BauGB)

Flächen zur Regenrückhaltung

In den mit RR gekennzeichneten Flächen sind Becken zur Regenrückhaltung anzulegen und zu unterhalten. Die Becken sind mit einer standortgerechten, naturnahen Saatgutmischung zu begrünen, extensiv zu pflegen und max. 2-mal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen.

Begrenzung des max. zulässigen Abflusswertes

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist grundstücksbezogen zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in die öffentlichen Einrichtungen abgegeben werden. Dabei sind folgende maximale Abflusswerte einzuhalten:

- Westlich der zentralen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünachse max. 0,96 l/(s*ha). Für die ausgewiesenen Baufelder mit einer Größe von < 0,5 ha beträgt die zulässige Maximalableitung 0,5 l/s je Baugrundstück.
- Östlich der zentralen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünachse max. 3,46 l/(s*ha)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen gelten folgende maximale Abflusswerte

- Westlich der zentralen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünachse max. 0,5 l/(s*ha)
- Östlich der zentralen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünachse max. 1,0 l/(s*ha)

Zur Rückhaltung sind innerhalb der einzelnen Baugrundstücke bzw. im Straßenbereich bauliche Maßnahmen wie z.B. Rückhaltebecken oder sonstige Rückhalteeinrichtungen, wasserspeichernde Dächer (Retentionsdächer), Rigolen oder Zisternen umzusetzen. Offene Rückhaltebecken, aus denen das Wasser verdunsten kann, müssen so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Sämtliche Maßnahmen sind vor Realisierung mit der Abwasserbeseitigung Wöllstein-Wörrstadt AöR abzustimmen.

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

M 1 – Bepflanzung der unbebauten Bereiche der Baugrundstücke

Auf den unbebauten und unversiegelten Bereichen der einzelnen Baugrundstücke ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß der im Umweltbericht enthaltenen Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist mindestens folgende Pflanzqualität zu verwenden: Mindesthöhe 150-175cm, 2 mal verpflanzt. Bei allen Baumpflanzungen sind Baumrigolen oder sonstige Speicherelemente zu verwenden. Bei der Auswahl der Baumstandorte sind mögliche zukünftige Verschattungen der PV-Freiflächenanlagen zu beachten und zu vermeiden.

M 2 – Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden, die eine Mindestlänge von 10 m ohne Unterbrechung durch Fenster, Türen oder sonstigen Öffnungen aufweisen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für eine Fassaden-PV-Anlage verwendet werden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

M 3 – Begrünung der Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Becken ist extensives Grünland anzulegen und zu entwickeln. Die Neuanlage ist mittels zertifiziertem gebietseigenem standortangepasstem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum der Herkunftsregion Nr. 6.9 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden. Die Frühjahrseinsaat muss bis spätestens 15.05, die Herbstseinsaat bis spätestens Anfang Oktober erfolgen. Das Grünland ist durch ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu bewirtschaften. Sofern die Funktion der Becken nicht beeinträchtigt wird, sind ebenfalls Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Art und Umfang erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsbetrieb.

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

M 4 – Naturnahe Gestaltung der Grünflächen

Die festgesetzten Flächen sind naturnah mit gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind mindestens 40 % der Fläche mit standorttypischen und gebietsheimischen Laubbaum- und Strauchpflanzungen zu versehen. Pro 500 m² Gesamtfläche sind mind. 4 standorttypische, heimische Laubbäume zu pflanzen. Bei allen Baumpflanzungen sind Baumrigolen oder sonstige Speicherelemente zu verwenden. Die Sträucher sind in Pflanzgruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand untereinander von 1,5 m jeweils in Pflanztrupps von 3-7 Stück zu pflanzen. Die Randbereiche sind bei flächigen Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten.

Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsch entsteht. Innerhalb der Fläche sind zur Verbesserung des Lebensraumangebotes der heimischen Tierwelt ergänzende Kleinstrukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzlager etc. zu schaffen. Innerhalb dieser Flächen sind zur Regenwasserableitung geeignete Mulden und Gräben zulässig.

Zwischen den Gehölzen ist extensives Grünland anzulegen und zu entwickeln. Die Neuanlage ist mittels zertifiziertem gebietseigenem standortangepasstem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum der Herkunftsregion Nr. 6.9 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden. Die Vorgaben des Umweltberichtes sind zu beachten und einzuhalten.

M 5 – Anlage von Vernetzungsstrukturen

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 oder Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit M 5 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Saatmischung für Schmetterlings- und Wildbienenäusäme anzusäen und als Staudensaum zu entwickeln. Die Flächen sind nach fünf Jahren abschnittsweise mittels

Bodenbearbeitung und Teilansaat neu anzulegen. Die Mahd hat einmal jährlich unter Erhalt von 20 % Altgras und nicht vor dem 15. Juni zu erfolgen. Die Beckensohle des RBB kann mehrmalig gemäht werden. In diesem Bereich sind einzelne Bäume und Sträucher oder einzelne, niederwüchsige Gehölzgruppen gemäß der im Umweltbericht enthaltenen Ziel- und Maßnahmenkonzeption anzulegen. Weiterhin sind mindestens 5 Ansitze für Graumammern zu installieren. Die Vorgaben des Umweltberichtes sind zu beachten und einzuhalten.

M 6 – Insektenfreundliche Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 LBauO)

Dachgestaltung:

Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis höchstens 10° Neigung zulässig. Die Dächer sind auf mindestens 2/3 ihrer Dachfläche zu begrünen. Als Mindestmaß ist dabei eine Substratdicke von 12 cm herzustellen. Als Dachaufbauten sind Solaranlagen (thermisch und elektrisch), Firmenschilder sowie haustechnische Einrichtungen und sonstige technische Aufbauten zulässig. Die Vorgaben des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen bleiben unberührt und sind zu beachten.

Freiflächen:

Freiflächen ohne besondere Pflanzbindung sind, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt, Stellplätze oder Freisitz genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Bei Gehölzpflanzungen sind die in der nachfolgenden Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers begünstigen (z.B. Gittersteine, Schotter, Rasenpflaster o.ä.).

Teil 3: Hinweise

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, als Verdachtsfläche eingestuft. Die Ergebnisse einer Voruntersuchung, die das wahrscheinliche Vorkommen von archäologischen Funden bestätigen, liegen vor und können bei der VG-Verwaltung eingesehen werden. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Jegliche Bodenveränderung innerhalb des Geltungsbereiches ist 4 Wochen vor Baubeginn per Post oder Fax beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Große Langgasse 29 in 55116 Mainz (Fax.Nr. 06131 / 2016333), anzuzeigen.

Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplans unberührt.

Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen stehen für die leitungsgebundene Erschließung des Gebietes grundsätzlich zur Verfügung. Eine frühzeitige Abstimmung mit den betroffenen Leistungsträgern ist vor der baulichen Umsetzung erforderlich.

Regenwassernutzung

Nach Landeswassergesetz (§ 2 LWG) ist der Anfall von Abwasser zu vermeiden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, so dass eine vollständige Verwertung des im Geltungsbereich anfallenden Oberflächenwassers nicht zuverlässig möglich ist. Zur Rückhaltung des anfallenden sowie zur Reduzierung des über die Kanalisation abzuleitenden Regenwassers sind die Festsetzungen zu beachten.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Boden und Baugrund

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten geschützt werden.

Schutz angrenzender Vegetationsflächen

Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Hierbei ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!

Grenzabstände für Bepflanzungen

Bei Bepflanzungen sind die Abstandsvorgaben gem. §§ 44 -52 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu berücksichtigen oder ist bei Unterschreitung das Einvernehmen mit dem Nachbarn herzustellen.

Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (1.600 Liter pro Minute) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden kann seitens des Versorgers sichergestellt werden. Sollten einzelne Gewerbebetriebe eine größere Löschwassermenge pro Stunde benötigen, sind entsprechende Löschwasserentnahmemöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Hydranten sind in Abständen von 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) anzuwenden. Nach diesem Planentwurf sind bauliche Anlagen der Gebäudeklasse 4 (oberster Fußboden mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche) möglich. Der 2. Rettungsweg ist mit vorhandenen Leitern innerhalb der Einsatzgrundzeit von 8 Minuten sicherzustellen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Kreisverwaltung Alzey-Worms hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Das Erfüllen dieser brandschutztechnischen Hinweise ist Voraussetzung zur späteren Bestätigung einer gesicherten Erschließung durch die Planungsträgerin. Die Vorgaben und Bestimmungen gemäß § 15 der Landesbauordnung (LBauO) und des Brandschutzgutachtens sind zu berücksichtigen.

Schutz von bestehenden oder geplanten Leitungen

Vor der Durchführung des Bauvorhabens, insbesondere vor dem Ausbau bzw. Verlängerung der Zufahrtsstraße, ist mit den betroffenen Versorgern Kontakt aufzunehmen, um die erforderlichen Baumaßnahmen abzustimmen und zu koordinieren. Während der Bauausführung sind insbesondere bei einer Umverlegung von Leitungen alle zur Sicherung der vorhandenen Anlagen erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen und die geforderten Schutzabstände einzuhalten. Vor Baubeginn sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich anzufordern, die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Der Vorhabensträger wurde über die vorgebrachten Hinweise und Anliegen in Kenntnis gesetzt. Folgende Ver- und Entsorger sind durch die Planung betroffen und im Zuge der Baumaßnahmen zu konsultieren:

EWR Netz GmbH Klosterstrasse 16 67547 Worms Tel.-Nr.: 06241-8480	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Alfred-Herrhausen-Allee 7 65760 Eschborn	Wasserversorgung Rheinessen GmbH Rheinallee 87 55294 Bodenheim	Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Zurmainer Str. 175, 54292 Trier
---	--	---	---

Zum Schutz der zukünftiger Leitungen dürfen im Bereich der Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die jeweiligen Schutzabstände sind mit den Leitungsträgern abzustimmen und zu beachten. Weiterhin ist das Arbeitsblatt DVGW GW 125 bei allen Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Sämtliche Leitungsneuerlegungen sind mit den betroffenen Versorgern abzustimmen und untereinander zu koordinieren.

Grundwasserschutz

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.