

Stadt Schifferstadt

Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Böhler Weg“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 94 „Gewerbegebiet Böhler Weg“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Industriegebiet Gernweg“ mit Rechtskraft von 1998 sowie des Bebauungsplans „Industriegebiet Gernweg, 1. Änderung“ mit Rechtskraft von 2013. Der Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Böhler Weg“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandel in Form eines Werksverkaufs für die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind unzulässig:

- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.1 ausnahmsweise zulässig ist
- Wohnungen
- Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime
- Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4.BImSchV) erfasst werden
- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden
- Abfallbehandlungsanlagen und –deponien, Abfallumschlagsanlagen und –zwischenlager sowie Schrottplätze
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen
- Güterumschlagsplätze
- Öffentliche Tankstellen

Stadt Schifferstadt, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 94
 "Gewerbegebiet Böhler Weg" Fassung zur erneuten Offenlage vom 16.07.2020

- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Materiallager mit einer Höhe von mehr als 12 m, gemessen als vertikaler Abstand zwischen der tatsächlichen Geländehöhe und dem höchsten Punkt des Materialstapels.

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

- 2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksfront gemessen, bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Daches. Für Gebäude mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 2.4 Ausnahmsweise ist für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zulässig, soweit diese auf weniger als 10 % der zulässigen Grundfläche beschränkt bleibt. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.
- 2.5 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtzahl von 0,75 überschritten werden.
 Eine Überschreitung bis 0,8 ist zulässig, wenn im Flächenumfang der über einen Wert von 0,75 hinausgehenden Überschreitung der GRZ eine extensive Dachflächenbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm hergestellt wird.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

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.

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

6.1 20 % der als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen 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. Die Mindesttiefe der Mulden beträgt 20 cm, wobei die Mulden im Randbereich flach abgelöscht werden können. Zur Verbesserung der Versickerungsleistung kann unter den Mulden ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Darüber ist Mutterboden in mindestens 0,30 m Stärke als Filterschicht einzubauen.

6.2 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.

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

7.1 Mindestens 20 % der als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die Flächen nach Festsetzung 6 sind hierauf anzurechnen. Auf diesen Flächen sind – soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Festsetzung 6 in Anspruch genommen werden - naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen.

7.2 Wandflächen ohne Fassadenöffnungen sind ab einer Fläche von 65 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen.

7.3 Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu umpflanzen. Hierzu ist je 4 Stellplätze mindestens ein Baum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm und pro Stellplatz ein Strauch jeweils in der Qualität 2 x v, 100-150 zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 4 m² zu versehen.

7.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes zur Beregnung der Vorderpfalz festgesetzt.

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

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer 2-reihige Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze der Qualität Strauch, verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 100 - 150 cm, ohne Ballen, sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m zueinander versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit ein Abstand von mehr als 20 m zur Gleisachse der südlich gelegenen Bahnlinie eingehalten ist, ist zusätzlich zur Strauchpflanzung mittig in der Pflanzfläche in einem Abstand von je 10 m je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

11. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)

Den Baugrundstücken im Gewerbegebiet werden 94 % der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Ausgleichsflächen M9, M10, M11, M12 und M 13 des Bebauungsplans „Nördlich der Ziegeleistraße“ mit einer Flächengröße von insgesamt 3,83 ha zugeordnet.

Den öffentlichen Verkehrsflächen werden 6 % der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Ausgleichsflächen M9, M10, M11, M12 und M 13 des Bebauungsplans „Nördlich der Ziegeleistraße“ mit einer Flächengröße von insgesamt 3,83 ha zugeordnet.

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

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung von Werbeanlagen

12.1 Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen und Sonderbauwerke und – teile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den in den Nutzungsschablonen

Stadt Schifferstadt, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 94
"Gewerbegebiet Böhler Weg" Fassung zur erneuten Offenlage vom 16.07.2020

getroffenen Festsetzungen abweichen.

- 12.2 Bauliche Anlagen dürfen nicht mit stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.
- 12.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 12.4 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 12.5 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

13. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

14. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr . 3 LBauO)

- 14.1 Als bauliche Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern (auch über 2 m Höhe) zugelassen werden.
- 14.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

C. HINWEISE

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Direktion Landesarchäologie in Speyer anzuzeigen. Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet muss mit hohen Grundwasserständen in normaler Gründungstiefe gerechnet werden. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Sollten dennoch Keller vorgesehen werden, sind diese wasserdicht auszubilden. Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu schützen.

Bauwasserhaltung

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.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Wasserschutzgebiet

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Schifferstadt, das mit „Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung „Pfälzische Mittelrheingruppe“ vom 07.05.2001 ausgewiesen wurde.

Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ergeben sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus unter anderem weitergehende Anforderungen an bauliche Anlagen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu möglicherweise das Grundwasser gefährdenden Nutzungen.

Innerhalb des Wasserschutzgebiets ist die Verwendung von Recyclingmaterialien nicht zulässig. Die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Schallschutz

Das Gewerbegebiet ist in Hinblick auf die möglichen Schallemissionen eingeschränkt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm zu erbringen.

Artenschutz

Stadt Schifferstadt, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 94
 "Gewerbegebiet Böhler Weg" Fassung zur erneuten Offenlage vom 16.07.2020

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen sowie die an das Plangebiet angrenzenden Gehölz- und Sukzessionsflächen sind während öffentlicher und privater Bauarbeiten auf den angrenzenden Flächen durch einen Bauzaun gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu sichern und dürfen nicht als Lagerflächen oder Bewegungsflächen für Baufahrzeuge genutzt werden.

Rodungen sind außerhalb der Brutzeiten innerhalb der gesetzlichen Fristen vom Oktober bis einschließlich Februar (gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) vorzunehmen.

Die Baustelleneinrichtung ist vor Beginn der Brutsaison bis spätestens Anfang März oder im Herbst vorzunehmen. Das Baufeld ist ebenfalls bis spätestens März zu räumen.

Regenwasserbewirtschaftung

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.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Grundstücksentwässerungsplan einzureichen.

Im Zuge der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Boden im Bereich der Versickerungsmulden nicht durch das Lagern von Baustellengeräten oder Befahren durch Baustellenfahrzeuge verdichtet wird. Gegebenenfalls sind erfolgte Verdichtungen nach Vollendung der Baumaßnahmen wieder aufzulockern bzw. Schäden an den Mulden innerhalb der öffentlichen Flächen auf Kosten des Verursachers zu beheben.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Benachbarte Bahnlinie

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Straßen- / Wegebeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht

vorkommen.

Wenn spätere Bauarbeiten im Gefahrenbereich der Gleise oder Oberleitungsanlagen, einschließlich des Luftraumes, durchgeführt werden müssen, so ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine schriftliche Betriebs- und Bauanweisung (Betra) bei der bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG zu beantragen

Treten unvermutet in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die DB Kommunikationstechnik GmbH zu verständigen.

Berechnungsleitung

Im Planungsgebiet liegt zwei Berechnungsleitungen des Wasser- und Bodenverbandes zur Beregnung der Vorderpfalz. Die südlich des Wirtschaftswegs in der Verlängerung der Ziegeleistraße verlaufende Leitung ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen dementsprechend zu sichern. Auf die abzweigende Leitung im Bereich des Böhler Wegs kann nach der Umsetzung des Bebauungsplans verzichtet werden. Sie ist von der Zuleitung in geeigneter Weise zu trennen und soll im Gelände verbleiben.

Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhte und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.