

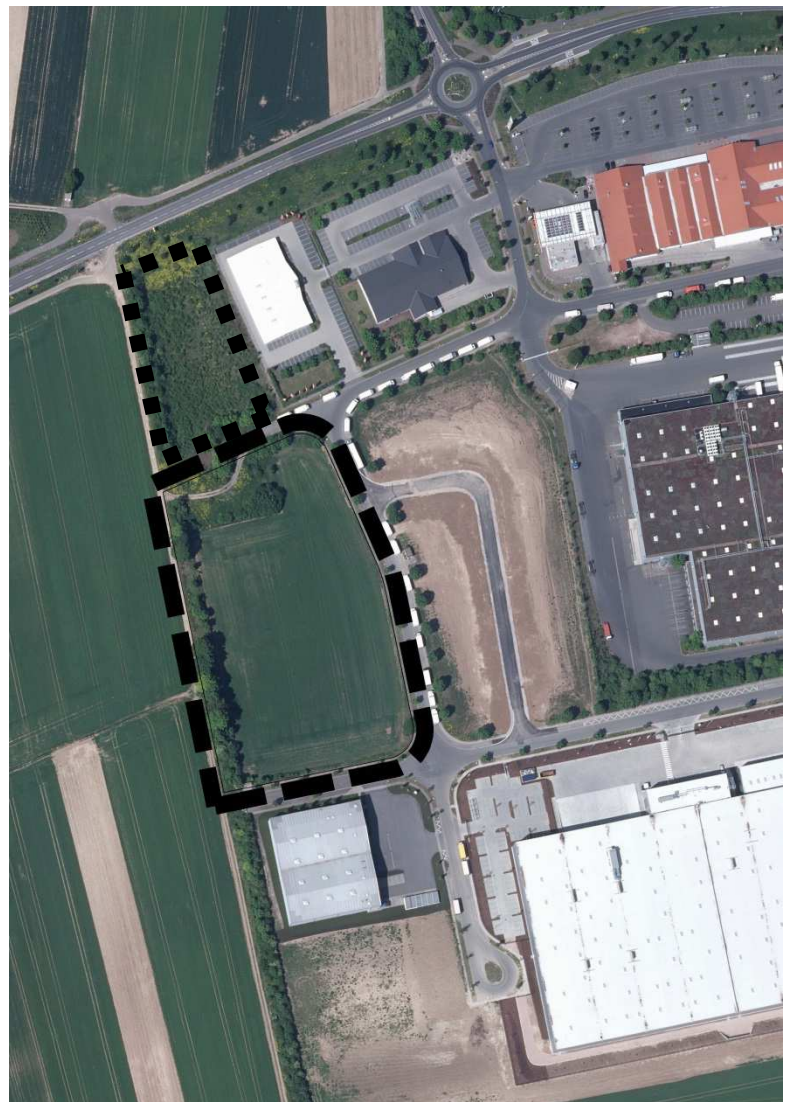
Stadt Nieder-Olm

BEBAUUNGSPLAN ,GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE, 14. ÄNDERUNG VOM 25.09.2014'

Fassung zur Bekanntmachung

- Planzeichnung mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Juni 2015



BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE - 14. ÄNDERUNG VOM 25.09.2014'

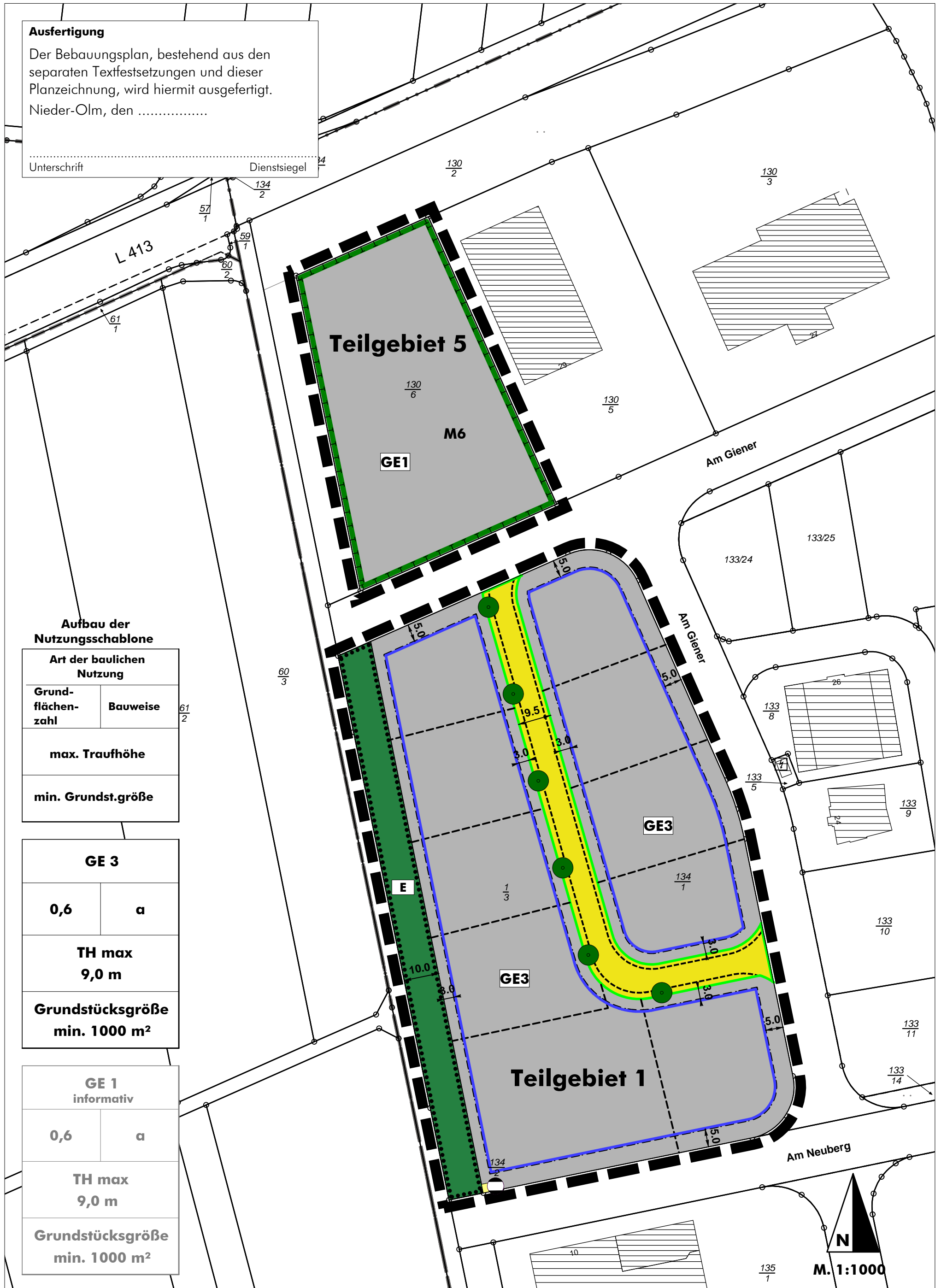
DER STADT NIEDER-OLM

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
Nieder-Olm, den

Unterschrift

Dienstsiegel



Aufbau der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Bauweise
0,6	a
max. Traufhöhe	
min. Grundst.größe	

GE 3

0,6

a

TH max
9,0 m

Grundstücksgröße
min. 1000 m²

GE 1 informativ

0,6

a

TH max
9,0 m

Grundstücksgröße
min. 1000 m²

N
M. 1:1000

BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE - 14. ÄNDERUNG VOM 25.09.2014'

DER STADT NIEDER-OLM

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)


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

0,6 Grundflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

TH_{max} in m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Traufhöhe) in Meter über höchster angrenzender Straßenoberfläche

a abweichende Bauweise

 Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)


min. 1000 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

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

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:

 Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:

 Gebietsrandeingrünung

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


 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung:

M6 Ersatzlebensraum Zauneidechse

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

 Anpflanzung: Baum

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)


 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Zeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Bemaßung in Meter (Beispiel)


II. Informative Darstellungen

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Straßenraumaufteilung

 Flurstücksgrenze lt. Kataster

 Gebäude lt. Kataster

 PhaseFassung zur Bekanntmachung

 Stand Juni 2015

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit Legende,**
- **den Textlichen Festsetzungen,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NIEDER-OLM ‚GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE - 14. ÄNDERUNG VOM 25.09.2014‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Soweit durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung der hier vorliegenden 14. Bebauungsplanänderung vom 25.09.2014 keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 13 weiterhin. Außerhalb des Geltungsbereichs gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner bisher rechtskräftigen Änderungen 1 bis 13 weiterhin uneingeschränkt.

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nieder-Olm, den

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	2
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	3
2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	4
ANHANG	4

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

M6 – Ersatzlebensraum Zauneidechse¹⁺²

Zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die streng geschützte Zauneidechse sind im Ordnungsbereich M6 als zusätzliche Strukturelemente 16 Sand- und Holzhaufen paarweise benachbart anzulegen.

Die Holzhaufen sind mindestens in einer Größe von 1 m³ (1,5 m x 0,8 m x 0,8 m) herzustellen. Sie sind aus Baumholz mit möglichst dunkler Rinde zu errichten (Mindeststärke der Aststücke: 5 cm, Abdeckung zudem mit schwächeren Ästen). Die Ausrichtung der Holzhaufen hat in Ost-West-Richtung zu erfolgen. Die Holzhaufen sind mit Reisig als Deckung und Schutz gegen Prädatoren abzudecken.

Die Sandhaufen sind aus Füllsand in einer Größe von mindestens 1 m³ herzustellen. Die Ausrichtung der Sandhaufen hat in Ost-West-Richtung zu erfolgen. Die Sandhaufen sind partiell mit Reisig bzw. Mahdgut als Deckung und Schutz gegen Prädatoren abzudecken.

Holz- und Steinhaufen sind von dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Juni bis August freizuhalten.

¹ Hinweise: Weitergehende Empfehlungen für die Bewirtschaftung

- Vegetationsbeseitigung bei Bedarf:

Die Eidechsenhabitate und ihr unmittelbares Umfeld sind bei Bedarf gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung durch Jäten der Vegetation bzw. durch Mahd mit Freischneidern offen zu halten. Mittel- bis langfristig hat die Freistellungspflege mindestens einmal jährlich zu erfolgen.

- Mahd bei Bedarf:

Der Bereich zwischen den Eidechsenhabitaten und ihrem unmittelbaren Umfeld ist bei Bedarf gemäß den Anweisungen der Umweltbegleitung zu mähen. Die Mahd kann als Mulchmahd erfolgen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben.

Nach Erreichen eines wiesenartigen Zustandes ist die Fläche einmal jährlich unter Erhalt von Altgrasbeständen auf 20 % der Fläche zu mähen bzw. zu mulchen.

² Die textliche Festsetzung im Geltungsbereich der hier vorliegenden 14. Bebauungsplanänderung wird zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans 'Gewerbepark Ingelheimer Straße' bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 13 getroffen.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen³

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen (entsprechend der Artenliste 4) und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 10 m abgewichen werden. Die neu zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 20 - 25 cm,
- Ansatz der Krone bei 2,5 - 3,0 m,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Gebietsrandeingrünung⁴

Für die öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Gebietsrandeingrünung‘ wird bestimmt: Mit der Maßgabe der durchgehenden Randeingrünung des Gebietes und eines Sichtschutzes ist der vorhandene 10 m breite Pflanzstreifen zu erhalten und zu pflegen.

Bei Nachpflanzungen ist er folgendermaßen von außen (Wegrand) nach innen (Rand Gewerbegebiet) aufzubauen:

- Saumzone mit Kräutern und Gräsern: ca. 3 m
- Mantel- und Kernzone mit Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung (Pflanzung der Bäume als Heister) ca. 7 m

Es sind so viele ältere Einzelbäume wie möglich zu schonen.

Bei Ersatzpflanzung sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste 5 zu verwenden.

³ Die textliche Festsetzung ersetzt im Geltungsbereich der hier vorliegenden 14. Bebauungsplanänderung die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 13.

⁴ Siehe Fußnote 2

2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN


1. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2015

 1422 Tf FzB/ba

**INFORMATIV - NICHT BESTANDTEIL
DER VORLIEGENDEN 14. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

ANHANG

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT NIEDER-OLM
'GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE'**

REDAKTIONELLE ZUSAMMENFASSUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

→ DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES,

→ DER 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. UND 13. ÄNDERUNG

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	7
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	7
1.2	BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	14
1.3	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	14
1.4	VERKEHRSLÄCHEN SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN	15
1.5	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	15
1.6	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
1.7	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	21
1.8	ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN	24
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBÄUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)	25
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	25
2.2	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE	25
2.3	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	26
2.4	SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
2.5	HINWEISE	26
3	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	27
4	ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	28

Redaktionelle Hinweise:

- Die in der folgenden Zusammenstellung enthaltenen Festsetzungen aus den Änderungsverfahren sind im Text *in kursiver Schrift* abgedruckt.
- In Einzelfällen wird im nachfolgenden Text zum Teil von internen Nummerierungen der zugrundeliegenden Fassungen abgewichen. Für die Inhalte ist dies ohne Bedeutung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZ- BUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Für den Geltungsbereich wird festgesetzt:

GE 1 bis 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
3. Lagerhäuser.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Lagerplätze, sofern sie dem Betrieb dienen,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Lagerplätze, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
Getränke (außer in großen Gebinden)
 - Drogeriewaren und Kosmetikartikel
Sanitätswaren, Pharmazie
 - Bücher und Zeitschriften
Papier und Schreibwaren
Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan
Nähmaschinen
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Baby- und Kinderartikel

- Unterhaltungselektronik
TV, HiFi und Elektroartikel
- Foto, Video, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
Textilien, Heimtextilien
Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Musikalienhandel und Tonträger
- Uhren und Schmuck
- Spielwaren und Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Schnittblumen

GE 3 bis 6 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Lagerhäuser.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Lagerplätze, sofern sie dem Betrieb dienen,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Lagerplätze, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
3. Tankstellen,
4. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
Getränke (außer in großen Gebinden)
 - Drogeriewaren und Kosmetikartikel
Sanitätswaren, Pharmazie
 - Bücher und Zeitschriften

- Papier und Schreibwaren
- Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Nähmaschinen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik
- TV, HiFi und Elektroartikel
- Foto, Video, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Musikalienhandel und Tonträger
- Uhren und Schmuck
- Spielwaren und Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Schnittblumen

GE 7 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Lagerhäuser.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Lagerplätze, sofern sie dem Betrieb dienen,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Lagerplätze, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
3. Tankstellen,
4. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
Getränke (außer in großen Gebinden)
 - Drogeriewaren und Kosmetikartikel
Sanitätswaren, Pharmazie
 - Bücher und Zeitschriften
Papier und Schreibwaren
Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan
Nähmaschinen
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Baby- und Kinderartikel
 - Unterhaltungselektronik
TV, HiFi und Elektroartikel
 - Foto, Video, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
Textilien, Heimtextilien
Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel und Tonträger
 - Uhren und Schmuck
 - Spielwaren und Sportartikel (außer Großteile)
 - Waffen, Jagd- und Angelbedarf
 - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
 - Schnittblumen

GE 8 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Lagerhäuser.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Lagerplätze, die dem Betrieb direkt zugeordnet sind und auf demselben Grundstück liegen,
2. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Lagerplätze, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
Getränke (außer in großen Gebinden)
 - Drogeriewaren und Kosmetikartikel
Sanitätswaren, Pharmazie
 - Bücher und Zeitschriften
Papier und Schreibwaren
Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan
Nähmaschinen
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Baby- und Kinderartikel
 - Unterhaltungselektronik
TV, HiFi und Elektroartikel
 - Foto, Video, Optik
 - -Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
Textilien, Heimtextilien
Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel und Tonträger
 - Uhren und Schmuck
 - Spielwaren und Sportartikel (außer Großteile)
 - Waffen, Jagd- und Angelbedarf
 - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
 - Schnittblumen

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Großflächige Einzelhandelsbetriebe'.

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von

- großflächigen Einzelhandelsbetrieben, deren Warensortiment sich auf Artikel des täglichen, nicht spezialisierten Bedarfs beschränkt, einschließlich der zugehörigen Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume,
- Discountgeschäften für den voranstehend genannten Bedarf,
- großflächigen Handelsbetrieben, deren Warensortiment sich auf Pflanzen, Gartenbauartikel und Gartenmöbel beschränkt, einschließlich der zugehörigen Bü-

ro-, Verwaltungs- und Sozialräume sowie im Einzelfall weiteren Nutzungen, welche in einem Baugebiet der vorliegenden Art ergänzende Funktionen übernehmen,

- Fachmärkten des periodischen Bedarfs, soweit sich deren Warensortiment auf Spielwaren, Baby- und Kinderartikel oder Bekleidung beschränkt und sie sich hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze der Großflächigkeit bewegen, einschließlich der zugehörigen Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume.

Eine Gesamtgeschossfläche von 5.900 m² darf nicht überschritten werden.

Zulässig innerhalb der obigen Zweckbestimmung sind im einzelnen:

1. Supermärkte für Nahrungs- und Genussmittel sowie für Gegenstände des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 2.500 m². Innerhalb dieser Flächenbegrenzung sind zulässig
 - auf maximal 1.500 m² Nahrungs- und Genussmittel (Food-Artikel),
 - auf maximal 400 m² Sortimente anderer Warenbranchen (Non-food-Artikel),
 - auf maximal 300 m² der Verkauf von Tiernahrungsmitteln und
 - auf maximal 300 m² der Verkauf von Getränken,
2. Discountgeschäfte für den unter 1. genannten Bedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m²,
3. ein Fachmarkt für Spielwaren, Baby- und Kinderartikel und ein discountorientierter Fachmarkt für Textilien;
zusammen dürfen die beiden Fachmärkte maximal eine Verkaufsfläche von 1.300 m² haben, jedoch nicht mehr als 800 m² je Geschäft,
4. Gartencenter mit dem in der Branche üblichen Warensortiment und einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 2.800 m². Innerhalb dieser Flächenbegrenzung sind überdachte und nicht überdachte Ausstellungs- und Freilagerflächen zulässig.
5. Tankstellen in Zusammenhang mit einer der unter Punkt 1. und 2. genannten Nutzungen.

Discountbetriebe im Sinne der voranstehenden Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe, bei denen Konsumgüter des Massenabsatzes bei einfacher Ladenausstattung vorwiegend im unteren Marktsegment angeboten werden. Der Discountbetrieb bietet ein begrenztes, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrigen Preisen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung i.V.m. der Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die Lage der Traufhöhe über einem festgelegten Bezugspunkt in der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt

- über die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (vgl. Planzeichnung) und
- die Höhe der baulichen Anlagen durch Angabe der maximalen Traufhöhe (vgl. Planzeichnung).

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß, das zwischen Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 gemessen wird.

Bezugspunkt 1: der höchste Punkt der Straßengradiente der zur Erschließung des Grundstücks dienenden und an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße maßgebend.

Bezugspunkt 2: Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe dieses Maß um maximal 3,0 m überschreiten.

Bei einer Zusammenlegung von Grundstücken im GE 2, die damit - gemessen von der nördlich angrenzenden und in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße aus - eine Grundstückstiefe von 100 m überschreiten, ist ab einer Grundstückstiefe von 60 m eine maximale Traufhöhe von 15,0 m über Bezugspunkt 1 zulässig.

Soweit für zulässige Anlagen aus besonderen betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) erforderlich sind, kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

Für die Teilgebiete GE 4, GE 5 und GE 7 wird festgelegt:

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß, das zwischen Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 gemessen wird.

Bezugspunkt 1: der niedrigste Punkt der Straßengradiente der zur Erschließung des Grundstücks dienenden und an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße maßgebend.

Bezugspunkt 2: Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sofern in den Teilgebieten GE 4, GE 5 und GE 7 Grundstücke entstehen, die eine Grundstückstiefe von 100 m - gemessen senkrecht zur nördlich angrenzenden in Ost-West Richtung verlaufenden Erschließungsstraße von Norden nach Süden - überschreiten, ist ab einer Grundstückstiefe von 85,0 m eine maximale Traufhöhe von 16,0 m über Bezugspunkt 1 zulässig.

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe (Oberkante der Dachkonstruktion) - gemessen über dem Bezugspunkt 1 - maximal 15,0 m betragen. In den

Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 16,0 m zulässig ist, darf die Firsthöhe - gemessen über dem Bezugspunkt 1 - maximal 19,0 m betragen.¹

Soweit für zulässige Anlagen aus besonderen betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) erforderlich sind, kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

1.2 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Gebäude sind parallel bzw. senkrecht zu den Erschließungsstraßen zu errichten. *Abweichungen bis zu 3° sind zulässig.*

In den Teilgebieten GE 1 und GE 3 bis 6 wird die abweichende Bauweise wie folgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht für die Baukörper nur in Ost-West-Richtung². Hier wird die maximale Ausdehnung auf 40 m festgesetzt.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzung errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 2,00 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Soweit nicht überdachte Stellplätze im Teilgebiet GE 7 im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzung errichtet werden, ist zwischen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie und Stellplatzfläche ein mindestens 2,0 m breiter Abstand einzuhalten.

¹ **Hinweis:**

Zu beachten ist hier, dass sich die maximale Firsthöhe von 19,0 m nicht auf die jeweilige Geländehöhe bezieht, sondern immer vom niedrigsten Punkt der Straßengradiente der zur Erschließung des Grundstücks dienenden und an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus zu messen ist. Aufgrund der Hanglage ergibt sich somit eine Höhe über Gelände, die der zulässigen Firsthöhe von maximal 15,0 m in den niedriger gelegenen Bereichen entspricht.

² Soweit Baukörper in ihrer Ausrichtung parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen in geringem Maße von der Ost-West-Richtung abweichen, gilt entsprechendes.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Direkte Zufahrten und Zugänge von der L 413 sind nicht zulässig.

1.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen sind durch Einschrieb im Plan festgesetzt.³

Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen im Straßenraum mit der Zweckbestimmung **‚Straßenraumgestaltung‘** festgesetzt. Sie sind beidseitig entlang den Erschließungsstraßen zwischen Fahrbahn und Gehweg mit einer Breite von 2,70 m zur Aufnahme der gemäß Punkt 1.7.1 anzupflanzenden Bäume anzulegen. Bei Bedarf können öffentliche Stellplätze in Gruppen zwischen den Bäumen integriert werden, wobei die dadurch in Anspruch genommenen Flächen den begrüntem Anteilen im Verhältnis insgesamt deutlich untergeordnet sein müssen.⁴

Die Flächen dürfen für Zufahrten der anliegenden Grundstücke und Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer unterbrochen werden. Pro Grundstück sind dabei zwei Unterbrechungen für Zufahrten von maximal 7,00 m Breite zulässig. Bei Grundstücken mit mehr als 100 m Straßenfrontlänge ist pro weitere 75 m eine zusätzliche Zufahrt zulässig.

*In dem Teilgebiet GE 2 dürfen die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **‚Gebietsgliederung‘** für Zufahrten der anliegenden Grundstücke bis zu folgenden Höchstgrenzen unterbrochen werden:*

- *bei Grundstücken, die auf einer Länge von mindestens 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Einfahrtsbreite von maximal 10 % der Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.*
- *bei Grundstücken, die auf einer Länge von weniger als 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Einfahrtsbreite von insgesamt maximal 10 m.*

*In dem Teilgebiet GE 6⁵ dürfen die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **‚B - Gebietsgliederung‘** für Zufahrten der anliegenden Grundstücke bis zu folgenden Höchstgrenzen unterbrochen werden:*

³ Redaktionelle Hinweise:

Unter Punkt 1.6 werden zu den Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Streuobstwiese‘ und ‚Grünzug‘ sowie zu den Zweckbestimmungen in den Teilgebieten 2 und 3 die durchzuführenden Maßnahmen bestimmt. Unter Punkt 1.7.2 werden zu den anderen öffentlichen Grünflächen Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung getroffen.

⁴ vgl. die Festsetzungen zur Bepflanzung unter Punkt 1.7.2.

⁵ Die textliche Festsetzung ersetzt im Geltungsbereich der 11. Bebauungsplanänderung die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 10.

- je angefangene 50 m Länge der an der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚B‘ angrenzenden Grundstücksgrenze bis zu einer Zufahrtsbreite von maximal 7,0 m. Bei größeren Grundstückslängen ist die Addition zu größeren Zufahrtsbreiten innerhalb der jeweiligen Obergrenze zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **‘E – Gebietsrandeingrünung‘** östlich des Teilgebietes GE 7 darf für Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken im Teilgebiet GE 7 bis zu folgenden Höchstgrenzen unterbrochen werden:

- je angefangene 50 m Länge der an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚E‘ angrenzenden Grundstücksgrenze bis zu einer Zufahrtsbreite von maximal 7,0 m. Bei größeren Grundstückslängen ist die Addition zu größeren Zufahrtsbreiten innerhalb der jeweiligen Obergrenze zulässig.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 17 LPflG sowie § 8a Abs. 1 und 3 BNatSchG)

1.6.1 Teilgebiet 1

Für die öffentlichen Grünflächen im Teilgebiet 1 mit der Zweckbestimmung **‘Streuobstwiese‘** und **‘Grünzug‘** wird bestimmt:

Das Ackerland ist in eine extensive Streuobstwiese umzuwandeln. Dazu ist die Ackerfläche mit einer Initialsaat aus autochthonen Gräsern und Kräutern einzusäen sowie mit Obstbäumen (als Hochstamm) locker zu bepflanzen. Dabei ist je 150 m² der Fläche ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Obstarten und -sorten.

Am Rand der neu angelegten Wiesenfläche ist ein ca. 3 - 5 m breiter Streifen (Rain) aus der Nutzung zu nehmen.

Die Pflege des Rains hat in den ersten 4 - 5 Jahren durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Zur weiteren Pflege ist der Rain alle 2 - 3 Jahre einmal zu mähen. Die Mahd ist so auszuführen, dass etwa die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel gemäht wird. Das Mähgut ist einige Tage auf der Fläche zu belassen, bevor es entfernt wird.

Die Pflege der Wiese hat in den ersten 4 - 5 Jahren durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Zur weiteren Pflege ist etwa die Hälfte der Wiese mindestens einmal pro Jahr (Schnittzeitpunkt: Ende Juli) im jährlichen Wechsel zu mähen. Das Mähgut ist einige Tage auf der Fläche zu belassen, bevor es entfernt wird.

Die Pflege der Bäume ist durch einen regelmäßigen, fachgerechten Obstbaumschnitt sicherzustellen. Ein Pestizideinsatz und Düngeeintrag ist zu unterlassen.

Innerhalb der mit 'G' gekennzeichneten Fläche ist das Anlegen von Löschwasserteichen, Landschaftsteichen o.ä. zulässig, soweit diese in einer naturnahen Weise ausgeführt werden.

Durchführungszeitraum

Die Maßnahmen zur Anlage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese' sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen.

1.6.2 Teilgebiet 2

Für die Flächen für Maßnahmen im Teilgebiet 2 wird folgendes bestimmt:

Zweckbestimmung **'Entwicklung eines Gewässerabschnittes der Selz'** mit Kennzeichnung **M4**⁶:

Es ist ein Biotopkomplex mit naturnahem Bachlauf und begleitenden Gehölz- und Wiesenstrukturen zu entwickeln.

Dazu ist im unteren Teilabschnitt der Selz eine Ausuferungsfläche anzulegen. Die Bepflanzung der Ausuferungsfläche hat durch eine Initialpflanzung mit Schilf (*Phragmites communis*) zu erfolgen.⁷

Entlang der neuen Uferlinie sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) in einem Abstand von etwa 5 m zu pflanzen, wobei die vorhandenen Gehölze zu integrieren sind. Als Qualitätsuntergrenze der neu zu pflanzenden Bäume gilt: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Des Weiteren ist die Ackerfläche umzubrechen, einzuebnen und mit einer standortgerechten Wiesenmischung (frischer bis feuchter Standorte) einzusäen. Die vorhandenen Grünlandflächen und Gehölze sind zu erhalten. Im Bereich der Grünlandflächen sind Ablagerungen von Unrat, Einfriedungen und sonstige Objekte, wie z.B. Schuppen, zu beseitigen.

Im Süden ist in einem Abstand von 50 bis 70 m - etwa parallel zur Uferlinie - ein ca. 10 - 15 m breiter Heckenzug mit Laubbäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern anzulegen. Dabei sind die Sträucher in einzelnen Trupps von 3 - 5 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Zur Pflanzung der Bäume ist im Mittel je fünfzehn laufende Meter Hecklänge ein Laubbaum I. oder II. Ordnung im Zentrum der Hecke einzubringen. Bei der Pflanzung sind die Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden:

⁶ Die Ausgestaltung des Gewässers bzw. der Ausuferungsfläche erfolgt im Benehmen mit dem Gewässerschutzbeauftragten.

⁷ Bei der Abtragung dieser Fläche sind die mit Gehölzen bewachsenen Uferbereiche, die außerhalb des Teilgebietes liegen, auszuschließen

Als Qualitätsuntergrenze gilt:

- Bäume als Heister, Größe 125 -150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen,
- Sträucher als einjährige Pflanzen ohne Ballen.

Der Heckenzug ist alle 40 bis 50 laufende Meter durch einen 10 bis 20 Meter breiten Streifen zu unterbrechen.

Die Pflege der Grünlandflächen hat in den ersten 4 - 5 Jahren durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Zur weiteren Pflege sind die Grünlandflächen einmal im Jahr zu mähen. Die Mahd ist so auszuführen, dass etwa die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel gemäht wird. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen.

Die Pflege der Hecke hat durch ein abschnittsweises ‚Auf-den-Stock-setzen‘ der schnittverträglichen Gehölze zu erfolgen, sobald sie von der Basis her verkahlen, d.h. alle 10 - 20 Jahre. Die Bäume sind zu ihrer ungestörten Entwicklung in den ersten Jahren regelmäßig freizustellen. Ein Pestizideinsatz und Düngemiteleintrag ist auf der Fläche zu unterlassen.

Die entsprechenden Artenlisten finden sich im Anhang an die Festsetzungen.

1.6.3 Teilgebiet 3

Für die Flächen für Maßnahmen im Teilgebiet 3 wird folgendes bestimmt:

Zweckbestimmung ‚**Entwicklung einer Sukzessionsfläche**‘ mit Kennzeichnung **M1**:

Die Ackerfläche ist umzubrechen und einzuebnen sowie der Sukzession zu überlassen. Des weiteren ist die Fläche mit fünf Walnuss-Bäumen (*Juglans regia*) einer regionaltypischen Art oder Sorte locker zu bepflanzen. Als Qualitätsuntergrenze der Bäume gilt: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Hinweis: Rechts und links der bestehenden 110 kV- Leitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils 10 m Breite von Bäumen I. Ordnung freizuhalten.

Die Pflege der Sukzessionsfläche hat in den ersten 4 - 5 Jahren durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Zur weiteren Pflege ist die Fläche alle paar Jahre einmal zu mähen. Die Mahd ist so auszuführen, dass etwa die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel gemäht wird. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Ein Pestizideinsatz und Düngemiteleintrag ist zu unterlassen.

Zweckbestimmung ‚**Anlage einer Hecke**‘ mit der Kennzeichnung **M2**:

Die Obstanlage ist zu roden. Danach ist die Fläche umzubrechen und einzuebnen. Dabei ist der Böschungsbereich am südöstlichen Rand der Fläche vom Vollumbruch auszuschließen.

Des weiteren ist zentriert auf der Fläche eine etwa 10 m breite und 170 m lange Hecke mit Laubbäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern anzulegen. Die Sträu-

cher sind in einem (Richt-)Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m einzubringen. Dabei sind die Sträucher in einzelnen Trupps von 3 - 5 Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Zur Pflanzung der Bäume ist im Mittel je fünfzehn laufende Meter Heckenlänge ein Laubbaum I. oder II. Ordnung im Zentrum der Hecke einzubringen. Bei der Pflanzung sind die Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden.

Als Qualitätsuntergrenze gilt:

- Bäume als Heister, Größe 125 -150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen,
- Sträucher als einjährige Pflanzen ohne Ballen.

Schlehe, Wild-Rose und Eingriffliger Weißdorn müssen den Grundstock der Hecken-Arten bilden. Bei der Pflanzung von Wild-Rosen sind regionaltypische Arten zu verwenden.

Der Hecke ist ein etwa 3 m breiter Saum vorzulagern. Die Bepflanzung dieser Saumzone hat durch eine Initialsaat mit autochthonen Gräsern und Kräutern zu erfolgen, wobei die Vegetation des vorhandenen Böschungsbereiches zu integrieren ist. Der Heckenzug und die vorgelagerte Saumzone sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen.

Die Pflege der Saumzone hat in den ersten 4 - 5 Jahren durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Zur weiteren Pflege ist der Saum im Abstand mehrerer Jahre zu mähen. Die Mahd ist so auszuführen, dass etwa die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel gemäht wird. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen.

Die Pflege der Hecke hat durch ein abschnittsweises ‚Auf-den-Stock-setzen‘ der schnittverträglichen Gehölze zu erfolgen, sobald sie von der Basis her verkahlen, d.h. alle 10 - 20 Jahre. Die Bäume sind zu ihrer ungestörten Entwicklung in den ersten Jahren regelmäßig freizustellen.

Ein Pestizideinsatz und Düngemittelintrag ist auf der Fläche zu unterlassen.

Zweckbestimmung **‚Anlage eines Feldgehölzes‘** mit Kennzeichnung **M3**:

Die Ackerfläche ist umzubrechen und einzuebnen. Des weiteren ist ein Feldgehölz anzulegen. Der Aufbau hat folgendermaßen zu erfolgen:

- | | |
|---|----------|
| – Saumzone mit Kräutern und Gräsern | ca. 10 m |
| – Mantelzone I mit Sträuchern | ca. 8 m |
| – Mantelzone II mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung | ca. 10 m |
| – Kernzone mit Bäumen I. und II. Ordnung | ca. 21 m |
| – Mantelzone II mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung | ca. 10 m |
| – Mantelzone I mit Sträuchern | ca. 8 m |
| – Saumzone mit Kräutern und Gräsern | ca. 10 m |

Die oben genannten Zonenbreiten sind der Einfachheit halber geometrisch aufgebaut. Bei der Pflanzung sind im Gegensatz dazu die Zonen mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen.

Die Bepflanzung der Saumzone hat durch eine Initialsaat mit autochthonen Gräsern und Kräutern zu erfolgen.

Etwa insgesamt ein Zehntel der Flächen von den Mantelzonen und der Kernzone sind unbepflanzt der Sukzession zu überlassen. Diese unbepflanzten Flächen sind in einer Größe von etwa 100 bis 200 m² unregelmäßig über die gesamte Pflanzfläche zu verteilen.

Die Sträucher sind in einem (Richt-)Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m und die Bäume von 5 x 5 m einzubringen. Dabei sind die Sträucher in einzelnen Trupps von 3 - 10 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Bäume und Sträucher der Artenliste 2 zu verwenden:

Als Qualitätsuntergrenze gilt:

- Bäume als Heister, Größe 125 -150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen,
- Sträucher als einjährige Pflanzen ohne Ballen.

Hinweis: Rechts und links der bestehenden 110 kV- Leitung ist die Fläche in jeweils 10 m Breite von Bäumen I. Ordnung freizuhalten.

Bei der Pflanzung von Wild-Rosen sind regionaltypische Arten zu verwenden.

Die Pflege der Saumzone hat in den ersten 4 - 5 Jahren durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Zur weiteren Pflege ist der Saum alle paar Jahre einmal zu mähen. Die Mahd ist so auszuführen, dass etwa die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel gemäht wird. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen.

Die Pflege der Mantelzonen und der Kernzone hat durch eine 'plenterwaldartige' Durchforstung zu erfolgen.

Ein Pestizideinsatz und Düngemiteleintrag ist auf der Fläche zu unterlassen.

1.6.4 Teilgebiet 4

Im Teilgebiet 4 wird für die ‚**Naturnahe Entwicklung der Selzaue**‘ mit Kennzeichnung **M5** folgendes bestimmt:

Die vorhandenen Grünlandflächen im mit 'M5' gekennzeichneten Bereich im Teilgebiet 4 der 6. Bebauungsplanänderung sind zunächst zur Aushagerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September zu mähen. Nach ca. 10 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Grünlandflächen nur noch einmal jährlich im Oktober zu mähen. Jegliches Mähgut ist abzutransportieren und nicht in den Flächen zu belassen.

Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet. Ebenso unzulässig ist das Walzen und Eggen der Flächen.

1.6.5 Zuordnung von Festsetzungen

Die in den Teilgebieten 2 und 3 getroffenen Festsetzungen werden vollständig den bebaubaren Grundstücken im Teilgebiet 1 - gewerbliche Bauflächen - zugeordnet.

Die landespflegerische Maßnahme mit der Zweckbestimmung 'Naturnahe Entwicklung der Selzau' mit Kennzeichnung M5 im Teilgebiet 4 ist als Ausgleich zur Anlage der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) westlich der Parzelle 137/2 im Teilgebiet 1 durchzuführen und wird dieser Erschließungsstraße zugeordnet.

1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.7.1 Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen (entsprechend der Artenliste 4) und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 2 m abgewichen werden. Die neu zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 20 - 25 cm,
- Ansatz der Krone bei 2,5 - 3,0 m,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Anpflanzen von Bäumen⁸

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen (entsprechend der Artenliste 4) und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 8 m abgewichen werden. Die neu zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 20 - 25 cm,
- Ansatz der Krone bei 2,5 - 3,0 m,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

⁸ Die textliche Festsetzung ersetzt im Geltungsbereich der 11. Bebauungsplanänderung die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans 'Gewerbepark Ingelheimer Straße' bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 10.

1.7.2 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung '**Ortsrandeingrünung**' wird bestimmt: Es ist ein Pflanzstreifen mit einer Mindeststärke von 15 m anzulegen und zu pflegen. Er ist folgendermaßen von außen (Ackerrand) nach innen (Rand Gewerbegebiet) aufzubauen:

- Saumzone mit Kräutern und Gräsern ca. 3 m
- Mantelzone mit Sträuchern ca. 4 m
- Kernzone mit Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung
(Pflanzung der Bäume als Heister) ca. 5 m
- Mantelzone mit Sträuchern ca. 3 m

Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist nach der Artenliste 5 vorzunehmen.

Die Bepflanzung der Saumzone hat durch eine Initialsaat mit autochthonen Gräsern und Kräutern zu erfolgen. Die einzelnen Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen. Die Pflanzfläche ist ca. alle 20 - 30 laufende Meter durch einen ca. 5 - 10 m breiten Streifen zu unterbrechen. Die Bepflanzung des Streifens hat analog der Bepflanzung der Saumzone zu erfolgen.

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung '**Gebietsrandeingrünung**' wird bestimmt: Es ist ein Pflanzstreifen mit einer Mindeststärke von 10 m anzulegen und zu pflegen. Er ist folgendermaßen von außen (Wegrand) nach innen (Rand Gewerbegebiet) aufzubauen:

- Saumzone mit Kräutern und Gräsern ca. 3 m
- Mantel- und Kernzone mit Sträuchern und Bäumen
I. und II. Ordnung (Pflanzung der Bäume als Heister) ca. 7 m

Weitere Ausführungen zur Anlage der Grünfläche haben analog den Bestimmungen zu der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Ortsrandeingrünung' zu erfolgen.

*Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung '**Gebietsgliederung**' wird bestimmt: Es ist ein dichter Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 5,0 m anzulegen und mit Laubbäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern gemäß der Artenliste 5 zu bepflanzen. Dazu ist je acht laufende Meter des Gehölzstreifens ein Laubbaum (als Hochstamm) zu pflanzen.*

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung '**Abschirmung**' wird bestimmt: Es ist ein Pflanzstreifen mit einer Mindeststärke von 20 m anzulegen und zu pflegen. Der Pflanzstreifen ist folgendermaßen von außen (Straßenrand) nach innen (Rand Gewerbegebiet) aufzubauen:

- Saumzone mit Kräutern und Gräsern ca. 3 m
- Mantelzone mit Sträuchern ca. 5 m
- Kernzone mit Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung
(Pflanzung der Bäume als Heister) ca. 7 m
- Mantelzone mit Sträuchern ca. 5 m

Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist nach der Artenliste 5 vorzunehmen.

Die Bepflanzung der Saumzone hat durch eine Initialsaat mit autochthonen Gräsern und Kräutern zu erfolgen.

Die einzelnen Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen.

Die Pflanzfläche ist ca. alle 20 - 30 laufende Meter durch einen ca. 5 - 10 m breiten Streifen zu unterbrechen. Die Bepflanzung des Streifens hat durch eine Initialsaat mit autochthonen Gräsern und Kräutern zu erfolgen.

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung '**Straßenraumgestaltung**' wird, in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Punkt 1.7.1, bestimmt: Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind mit einer Landschaftsrasemischung (mit Kräutern) einzusäen.

1.7.3 Begrünung privater Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Flächen sind lockere Gehölzstrukturen aus Pflanzen entsprechend der Artenliste 6 anzulegen.

Dazu ist pro 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch und pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zusätzlich ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze wird ein Stammumfang von 16 - 18 cm festgelegt.

1.7.4 Begrünung von Stellplätzen

Im Gewerbegebiet ist je vier ebenerdige Stellplätze mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß der Artenliste 6 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m² zu versehen, die einzusäen oder zu bepflanzen sind.

1.7.5 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen (entsprechend der Artenliste 7) zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

1.7.6 Dachbegrünung⁹

Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind zu mindestens 75 % intensiv oder extensiv zu begrünen. *Dachbegrünungen darüber hinaus können im Verhältnis 1:1 auf die Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Punkt 1.7.3 'Begrünung privater Grundstücksflächen') angerechnet werden.* Bei extensiver Begrünung ist die Dachflä-

⁹ Für die Durchführung einer Dachbegrünung werden keine Pflanzen explizit vorgeschrieben. Vorrangig sind geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment (z.B. Sedum- und Thymian-Arten) zu verwenden.

che mit mindestens 8 cm eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Dachflächen mit einer Größe vom weniger als 20 m² sind von der Festsetzung ausgenommen.

1.7.7 Sonstige Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern¹⁰

Soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Bebauungsplans die Verwendung von Pflanzen aus den im Anhang abgedruckten Artenlisten explizit vorgeschrieben wird, ist die Pflanzenauswahl entsprechend vorzunehmen.

Nadelgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Bäume und Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben, soweit nicht anders bestimmt:

Bäume I. und II. Ordnung als Hochstamm	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb Stammumfang 18 - 20 cm 3 x verpflanzt mit Ballen
Bäume I. und II. Ordnung als Heister	Größe 125 - 150 cm 2 x verpflanzt mit Ballen
Sträucher	Größe 60 - 100 cm 2 x verpflanzt ohne Ballen
Kletterpflanzen	Größe 60 - 100 cm Topfballen
Obstbäume	Hochstamm Stammumfang 10 - 12 cm

1.7.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern¹¹

Soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Bebauungsplans die Verwendung von Pflanzen aus den im Anhang abgedruckten Artenlisten explizit vorgeschrieben wird, ist die Pflanzenauswahl entsprechend vorzunehmen.

1.8 ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BNatSchG)

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wäldchen 'Im Loh', Gemarkung Nieder-Olm, vom 10. August 1970 wird für die Flurstücke Nr. 31 und 106 in Flur 22 (Flächen M1 und M3 in Teilgebiet 3) übernommen.

¹⁰ Empfehlung ohne Festsetzungscharakter:

Für weitergehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

¹¹ Die textliche Festsetzung im Geltungsbereich der 11. Bebauungsplanänderung wird zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans 'Gewerbepark Ingelheimer Straße' bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 10 getroffen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBE- ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 und 2 LBauO)

2.1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Soweit Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern angebracht werden, dürfen sie eine Bauhöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Ebenso darf die zulässige Traufhöhe (Punkt 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) um max. 1,0 m überschritten werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3,0 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an folgenden Stellen zulässig:

- am Eingang des Gebietes aus Richtung L 413 ,
- an den Kreuzungen der internen Straßen,
- am Eingang des Gebietes aus Richtung Hahnenbusch/Gewerbegebiet I.

2.1.2 Dächer

Bei Flachdächern sind Attiken, auch in Verbindung mit Werbeanlagen, bis max. 1,0 m zulässig. Die zulässige Traufhöhe darf um maximal 0,6 m überschritten werden.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

(§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

2.2.2 Abgrabungen

Dauerhafte Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m unter dem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Sie sind bis zur Grundstücksgrenze auf das vorherige Gelände zurückzuführen.

2.2.3 Stellplätze, Lager- und Betriebsflächen

Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen keine Verunreinigungen ausgehen können, sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in Belagsarten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie z.B. Pflasters mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können.

2.5 HINWEISE

(§ 87 Abs.2 LBauO)

Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 86 Abs.1 LBauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 87 LBauO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstraße des Baugebietes und der östlich und westlich des Plangebiets liegenden Wirtschaftswege in die Landesstraße 413 sind für die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke bezüglich der Nutzung und der Bepflanzung die Bestimmungen der RAS-K 1 zu beachten: Die Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.
2. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BodschV) zu beachten.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen, siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125, das unter Beteiligung der Grünflächenämter ausgearbeitet wurde.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.
7. Für die Löschwasserversorgung sind die Richtlinien des 'Deutschen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner – DVGW (Arbeitsblatt W 405: Löschwasserbedarf vom Juli 1978 und Arbeitsblatt W 331: Hydrantenrichtlinien vom Februar 1983) zu beachten und einzuhalten.

zusammengestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm durch



Kaiserslautern, im Juni 2015

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 1.6 und 1.7) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenliste 1 (Gehölze für die Anlage einer Hecke (M 2))

- | | | |
|--------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Bäume I. Ordnung: | - Trauben-Eiche | (<i>Quercus petraea</i>) |
| | - Walnuss | (<i>Juglans regia</i>) |
| Bäume II. Ordnung: | - Feld-Ahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| | - Speierling | (<i>Sorbus domestica</i>) |
| | - Wildapfel | (<i>Malus sylvestris</i>) |
| | - Wildbirne | (<i>Pyrus communis</i>) |
| Sträucher: | - Schlehe | (<i>Prunus spinosa</i>) |
| | - Eingrifflicher Weißdorn | (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| | - Kreuzdorn | (<i>Rhamnus catharticus</i>) |
| | - Roter Hartriegel | (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| | - Wild-Rose | (<i>Rosa speciosa</i>) |
| | - Wolliger Schneeball | (<i>Viburnum lantana</i>) |
| | - Gewöhnlicher Liguster | (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| | - Pfaffenhütchen | (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| | - Berberitze | (<i>Berberis vulgaris</i>) |

Artenliste 2 (Gehölze für die Anlage eines Feldgehölzes (M 3))

- | | | |
|--------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Bäume I. Ordnung: | - Berg-Ahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| | - Winter-Linde | (<i>Tilia cordata</i>) |
| | - Trauben-Eiche | (<i>Quercus petraea</i>) |
| | - Rotbuche | (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Bäume II. Ordnung: | - Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| | - Feld-Ahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| | - Vogelbeere | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| | - Vogelkirsche | (<i>Prunus avium</i>) |
| | - Speierling | (<i>Sorbus domestica</i>) |
| | - Wildapfel | (<i>Malus sylvestris</i>) |
| | - Wildbirne | (<i>Pyrus communis</i>) |
| Sträucher: | - Hasel | (<i>Corylus avellana</i>) |
| | - Schwarzer Holunder | (<i>Sambucus nigra</i>) |
| | - Roter Hartriegel | (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| | - Wild-Rose | (<i>Rosa speciosa</i>) |
| | - Wolliger Schneeball | (<i>Viburnum lantana</i>) |

- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Berberitze (Berberis vulgaris)

Artenliste 3 (Gehölze für die Entwicklung eines Gewässerabschnittes der Selz (M 4))

- Bäume I. Ordnung:
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
- Bäume II. Ordnung:
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Feldulme (Ulmus minor)
 - Flatterulme (Ulmus laevis)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sträucher:
- Gewöhl. Schneeball (Viburnum opulus)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Schwarzer Holunder (Samucus nigra)
 - Hasel (Corylus avellana)

Artenliste 3A (Standortgerechte Gehölze für die 'Naturnahe Entwicklung der Selz- aue' (Ordnungsbereich M5))

(leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | - | Schwarz-Erle |
| <i>Salix alba</i> | - | Silber-Weide |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Gewöhnliche Esche |
| <i>Salix fragilis</i> | - | Bruchweide |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Quercus robur</i> ¹² | - | Stieleiche |

¹²

Hinweis:

Bei Verwendung dieser Art sollte die Problematik eines möglichen Befalls durch Eichensplintkäfer beachtet werden.

Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mind. 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball
- Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- Salix cinerea* - Grauweide
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn
- Daphne mezereum* - Seidelbast

Artenliste 4 (Einzelbäume)

- Bäume I. Ordnung:
- Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)

Artenliste 5 (Gehölze für die öffentlichen Grünflächen)

- Bäume I. Ordnung:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Bäume II. Ordnung:
- Speierling (Sorbus domestica)
 - Wildapfel (Malus sylvestris)
 - Wildbirne (Pyrus communis)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Sträucher:
- Hasel (Corylus avellana)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Wild-Rose (Rosa speciosa)
 - Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Artenliste 6 (Gehölze für die privaten Grundstücksflächen)

- Bäume I. Ordnung:
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
(sonst wie Artenliste 4 und 5)
- Bäume II. Ordnung:
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Elsbeere (Sorbus torminalis)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
(sonst wie Artenliste 5)
- Sträucher:
- Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 - Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
 - Buchsbaum (Buxus sempervirens)
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
(sonst wie Artenliste 5)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich Obstbäume - als Hochstamm - zugelassen. Zu verwenden sind regionaltypische Arten und Sorten.

Artenliste 7 (Klettergehölze)

- Efeu (Hedera helix)
- Kletterwein (Parthenocissus tricuspidata)
- Gewöhnlicher Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)
- Waldrebe (Clematis speciosa)
- Geißblatt (Lonicera speciosa)
- Blauregen (Wisteria sinensis)

Die unterstrichenen Klettergehölze sind Selbstklimmer. Die anderen Arten benötigen eine Kletterhilfe.

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NIEDER-OLM ‚GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE - 14. ÄNDERUNG VOM 25.09.2014‘

BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGS- BEREICH DER ÄNDERUNG.....	1
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG	2
3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	4
6 NATUR UND UMWELT	7
7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN.....	8

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGS- BEREICH DER ÄNDERUNG

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 25. September 2014 die Einleitung des 14. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilgebiete. Teilgebiet 1 beinhaltet das eigentliche Plangebiet, die zusätzlich erforderliche Fläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzlebensraum Zauneidechse) liegt im Teilgebiet 5¹.

Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 1,67 ha im Teilgebiet 1 sowie von ca. 0,47 ha im Teilgebiet 5 auf. Es handelt sich in der Gemarkung Nieder-Olm, Flur 18, beim Teilgebiet 1 um die Flurstücke 134/1, 134/2 und 1/3 (jeweils vollständig). Teilgebiet 5 umfasst die Parzelle 130/6.

Die genaue räumliche Abgrenzung der Änderungsplanung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

¹ Hinweis: Die Teilgebiete 2 bis 4 umfassen bereits Maßnahmenflächen zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ waren die Hauptziele die Ausweisung eines Gewerbegebietes, das städtebaulich-funktional in besonderer Weise den Anforderungen moderner Betriebe aus leichter Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der Grundstücksgröße gerecht wird.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans hatte sich jedoch gezeigt, dass die Nachfragesituation für Einrichtungen und Flächen im Plangebiet anders gelagert ist als ursprünglich angenommen. Zwischenzeitlich wurden dreizehn Bebauungsplanänderungen durchgeführt.

Nun beabsichtigt die Stadt Nieder-Olm, wegen der absehbaren Nachfrage und fehlender Alternativen, die vorhandenen Gewerbeflächen nach heutigen Nutzungserfordernissen neu zu ordnen. Nach der positiven Erfahrung der Stadt mit der räumlichen Neugliederung des unmittelbar östlich der Straße ‚Am Giener‘ gelegenen Teilgebietes (alle Grundstücke sind mittlerweile verkauft), sollen nun auch im vorliegenden Plangebiet vorwiegend Gewerbegrundstücke in der Größe von 1.000 bis 2.000 m² zur Verfügung gestellt werden. Dafür ist der bestehende Bebauungsplan ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ zu ändern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen die vorgenannten Aspekte im Wesentlichen dazu, das Plangebiet neu zu gliedern, eine ergänzende mittige Erschließungsstraße auszuweisen und die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen. Nach der Gesetzeslage und wegen des vorhandenen Aufwuchses ist der Artenschutz zu würdigen.

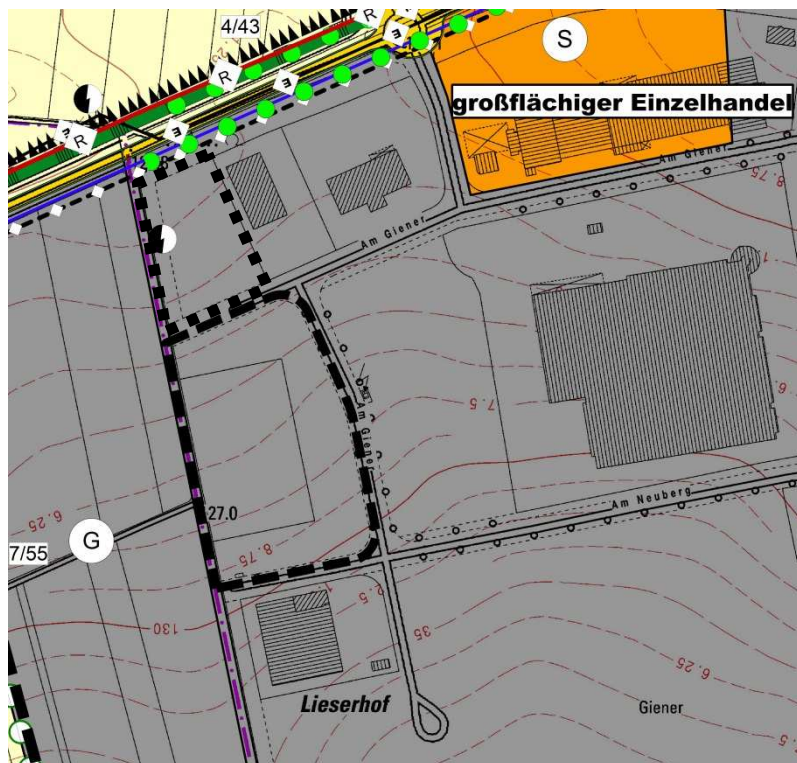
Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Vorhabens ist der bestehende Bebauungsplan ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ zu ändern. Dabei entspricht die Wahl des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung insbesondere der im Baugesetzbuch formulierten Zielsetzung des § 13a Abs. 2 Nr. 3. Demnach soll im beschleunigten Verfahren ‚einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.‘

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 (FNP 2015) der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist das Plangebiet (Teilbereiche 1 und 5) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies entspricht der vorliegenden Bebauungsplanänderung, die die Festsetzung als Gewerbegebiet beibehält. Die Maßnahmenfläche im nördlichen Teilgebiet wird dienend gesehen und geht darin auf.

Der Bebauungsplan stimmt somit mit den Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans überein.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: eigene Darstellung (ISU),
(Stand: Dezember 2014)



4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nieder-Olm inmitten des Gewerbegebietes ‚An der Ingelheimer Straße‘, eingebettet zwischen bestehenden Gewerbebetrieben im Süden, Osten und Nordosten.

Der Standort ist über die Straße ‚Am Giener‘ über einen Kreisverkehr an die Ingelheimer Straße angebunden. Die Ingelheimer Straße leistet für das Plangebiet sowohl die örtliche Anbindung an den Stadtkern von Nieder-Olm als auch die überörtliche Anbindung zur Autobahn A 63 Mainz – Kaiserslautern.

Die Standortlage des Plangebietes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit und der unmittelbaren Nähe zur A 63 als günstig zu beschreiben.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: www.stadtplan.net/deutschland/rheinland-pfalz/mainz-bingen/, (Stand: September 2014)



Das gesamte Plangebiet ist nicht bebaut. Der Hauptgeltungsbereich (Teilgebiet 1) wird überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt (junge Ackerbrache). Im Nordwesten befindet sich ein kleinstrukturierter Brachebereich mit einem Wechsel aus Wiese, Ruderalbestand sowie Strauch- und Baumgehölzen. Durch diesen führt ein gewundener teilbefestigter Weg. Das nördliche Teilgebiet (Teilgebiet 5) ist weitgehend verbuscht.

Am Westrand beider Teilflächen verläuft ein 10 m breiter, mit dichten Gehölzen bestandener Grünstreifen. Jenseits des Gehölzstreifens schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen in den beiden Teilgebieten des Geltungsbereichs sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nebenstehenden Luftaufnahme.

Luftaufnahme mit Abgrenzung der beide Teilgebiete des Geltungsbereiches)
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2012) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Die Planungsabsicht der Stadt Nieder-Olm, Gewerbegrundstücke in der Größe von 1.000 bis 2.000 m² zur Verfügung zu stellen, erfordert im Wesentlichen eine räumliche Neugliederung des Plangebietes verbunden mit einer ergänzenden Erschließungsstraße und der damit erforderlichen Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

• Gebietstyp

Im rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen war das Plangebiet des Hauptgeltungsbereiches dem Gebietstyp ‚GE 3‘ zugeordnet. Dieser wird beibehalten. Mit dem Gebietstyp ‚GE 3‘ und seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, der abweichenden Bauweise, einer Traufhöhe von ma-

ximal 9,0 m und einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² kann der Planungsab-
sicht der Stadt Nieder-Olm weiterhin Rechnung getragen werden.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden im Plangebiet bewusst großzügig dimensioniert, um so potenziellen Ansiedlern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

Die Baugrenze wird entlang der Straßen ‚Am Giener‘ und ‚Am Neuberg‘ in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes mit einem Abstand von 5 m im Süden, Osten und Norden zur jeweiligen Straße festgelegt. Zur neu ausgewiesenen Erschließungsstraße wie auch zur öffentlichen Grünfläche im Westen wird ein Abstand von 3 m eingehalten.

- **Interne Verkehrserschließung**

Zur Erschließung der gewünschten kleinteiligeren Struktur ist eine weitere Erschließungsstraße geplant, durch welche diese Grundstücke erschlossen werden können. Diese interne Verkehrerschließung erfolgt über eine Schleife, die im Norden und Osten jeweils eine Anbindung an die Straße ‚Am Giener‘ hat.

Da von dieser Straße nur eine begrenzte Anzahl gewerblich genutzter Grundstücke erschlossen wird und somit von einem überschaubaren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann, wird die Verkehrsfläche vor dem Hintergrund einer flächensparenden Erschließung mit einer Gesamtbreite von 9,5 m dimensioniert. Eine Aufteilung in Park- und Pflanzstreifen (2,0 m) - Fahrbahn (6,0 m) - Gehweg (1,5 m)- ist vorgesehen.

- **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Gas‘**

Im äußersten Südwesten des Plangebietes befindet sich auf der Parzelle 134/2 ein ‚Gashäuschen‘. Dieses wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Gas‘ rechtlich gesichert.

- **Festsetzungen zum Naturhaushalt**

Die im Westen des Plangebietes verlaufende 10,0 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚E - Gebietsrandeingrünung‘ wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen übernommen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Pflanzbestimmung wurde an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Da der Grünstreifen Bestand ist, wird er mit einer Erhaltungsfestsetzung überlagert.

In Anlehnung an das Gesamtkonzept des Gewerbeparks ist entlang der neuen Erschließungsstraße zur Gliederung des Straßenraums, zur optischen Linienführung sowie als Beitrag zur Klimaverbesserung und Luftfilterung das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

- **Artenschutz**

Da das bislang unbebaute Gelände des Plangebietes neben einer Ackerbrache einen Grünstreifen aus dichten Gehölzen (Westen) und eine kleinräumige Mischung aus Wiese, Ruderalbestand sowie Strauch- und Baumgehölzen (Nordwesten) umfasst, bestand ein Verdachtsmoment im Hinblick auf das Vorkommen der streng geschützter Zauneidechse.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde ein ‚Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*lacerta agilis*)‘² erstellt.

Vom Fachgutachter konnten bei drei Geländebegehungen vier adulte, drei subadulte bzw. fünf juvenile Individuen der streng geschützten Zauneidechse (*lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Das Hauptvorkommen der Art konzentriert sich auf die Böschungen, Wegränder und Säume im Nordteil des Gebietes. Des Weiteren tritt die Art in den östlich gelegenen Säumen der Baumhecke auf. Zudem wurden je einmal Einzelindividuen in den Böschungen am Westrand bzw. Südrand des Gebietes lokalisiert.

Aufgrund der Ergebnisse wurde deutlich, dass die Teilpopulation der Zauneidechse im Plangebiet durch die geplante Erweiterung des Gewerbeparks betroffen ist. Im Falle der Realisierung des geplanten Baugebietes geht ein Ganzjahres-Lebensraum der Population verloren. Es kommt zur Zerstörung von Aufenthalts-, Nahrungs- und Ruhestätten der streng geschützten Art. „Ohne vorbereitende und begleitende Artenschutzmaßnahmen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört und somit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Zudem sind ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen Tötungen und Verletzungen von Individuen im Rahmen der Bauarbeiten zu erwarten, so dass auch gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen würde.“³

Weiterhin führt der Gutachter aus, dass „Somit (...) vorausgehende und begleitende Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der Individuen zu treffen, um die Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu gewährleisten [sind].

Um dem Zerstörungsverbot von Lebensstätten Vorsorge zu tragen, sind im Rahmen von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes (CEF-Maßnahmen) im Vorfeld des Eingriffs auf geeigneten Flächen Zauneidechsenlebensräume in einer Größe des aktuellen Lebensraumes von etwa 3.000 m² gemäß den Habitatansprüchen der Zauneidechse zu entwickeln.“⁴ Die neuen Zauneidechsenlebensräume im Bereich der lokalen Population müssen auch die wichtigen Ruhestätten (Sonnenplätze, Überwinterungsplätze) und Fortpflanzungsstätten (Eiablageplätze) beinhalten. Der Verlust der Habitatstrukturen ist durch die frühzeitige Anlage von 16 kombinierten Holz- und Sandhaufen kompensierbar.

Die Zielfläche der Eidechsenvergrämung liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes (Teilgebiet 1) und umfasst die Parzelle 130/6 (Teilgebiet 5). Sie bietet nach entsprechender Vorbereitung geeignete Vegetationsstrukturen sowie eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die Population. Durch die Maßnahmen werden Lebensraum und Habitatqualität für die Zauneidechsen erheblich gesteigert. Die Zielfläche der Eidechsenvergrämung bietet ausreichend Lebensraum für die Tiere des Vorhabensbereiches.“⁵

Die räumliche Nähe zu der Vergrämungsfläche gewährleistet die Erreichbarkeit durch die zu vergrämenden Individuen. Die Lage sichert nach Entbuschung eine gute Sonnenexposition.

An Stelle der 2.500 m² durch das Vorhaben vernichteten Eidechsen-Lebensraumes werden innerhalb des Teilgebietes 5, das eine Größe von 0,47 ha umfasst, 3.648 m² neuer Lebensraum für die Tiere geschaffen.

² viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Stadt Nieder-Olm, Bebauungsplan ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ 14. Änderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*lacerta agilis*), Weiler, 14. Februar 2015

³ ebenda, S. 6

⁴ ebenda, S. 6, 7

⁵ ebenda, S. 8

Abschließend kommt das Gutachten zu folgender Beurteilung:

„Von der Planung ist als einzige streng geschützte Art, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten, die Zauneidechse (*Iacerta agilis*) betroffen.

Unter der Prämisse, dass die erläuternden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („CEF“) der Zauneidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen, in der dargestellten Form (Kap. F.2) und in der zeitlichen Abfolge (Kap. F.3) umgesetzt werden, ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Teilpopulation und von der Vermeidung vermeidbarer Tötungen und Verletzungen von Individuen der Art auszugehen.

Der Bebauungsplan greift die vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen des Artengutachtens auf und setzt im Bereich der lokalen Population neue Zauneidechsenlebensräume (Fläche und Maßnahmen M6) fest. Auf der unmittelbar nördlich gelegenen Ersatzfläche werden als zusätzliche Strukturelemente 16 Sand- und Holzhaufen paarweise benachbart angelegt.

Somit ist die Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 möglich. Eine Beeinträchtigung gemäß § 45 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.“⁶

6 NATUR UND UMWELT

Grundsätzlich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bestehende Baurechte werden überplant. Für das Gewerbegebiet GE 3 ist bzw. wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Der Ausgangszustand stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt *
Gewerbegebiet	15.171	12.137
Öff. Grünfläche 'Gebietsrandeingrünung'	1.603	0
Gesamt	16.774	12.137

* incl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

⁶ viriditas, a.a.O., S. 13

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

<u>Flächentyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>davon versiegelt *</u>
Gewerbegebiet	13.569	10.855
Verkehrsflächen	1.589	1.589
Fläche für Versorgungsanlagen	13	13
Öff. Grünfläche 'Gebietsrandeingrünung'	1.603	0
Gesamt	16.774	12.457

* incl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Damit verursacht die vorliegende Änderung eine Neuversiegelung von 320 m². Diese geringe Mehrversiegelung ermöglicht keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der erheblich über das bestehende Maß hinausgeht und dadurch kompensiert werden müsste. Sie erscheint in Relation zur Gesamtgröße des Bebauungsplanes ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ mit ca. 32 ha gering.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren und Abwägung

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die textliche Ausarbeitung verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

Rechtsfolgen

Soweit durch die textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 14. Bebauungsplanänderung vom 25.09.2014 keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden, gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 13 weiterhin.

Außerhalb des Geltungsbereichs gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner bisher rechtskräftigen Änderungen 1 bis 13 weiterhin uneingeschränkt.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bauzeitlichen Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

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

Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

Bei der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude 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. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Altlasten

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, soll dies der zuständigen Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz mitgeteilt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.


Es wird darauf hingewiesen, dass auf Leitungstrassen von Versorgungsträgern keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen, da Baumwurzeln in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für Versorgungs- und Hausanschlussleitungen bergen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2015

 1422 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 25. September 2014 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 12. März 2015 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18. März 2015 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 20. April 2015.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12. März 2015 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. März 2015 bis zum 20. April 2015 aus.

6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27. Mai 2015 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. **Beschluss des Änderungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 27. Mai 2015 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Nieder-Olm, den

.....
Unterschrift Dienstsiegel

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ,aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Unterschrift Dienstsiegel