



# Ortsgemeinde Bornheim

## Bebauungsplan "Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet", 3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

01.12.2017

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07OBQ17036

Ortsgemeinde Bornheim

Bebauungsplan „Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet“, 3. Änderung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2)**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

#### **1.1.2 Gewerbegebiet (GE 3)**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten.

### **1.1.3 Industriegebiet (GI 1 - 6)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **1.1.4 Sondergebiet Einzelhandel (SO 1, SO 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Neben dem Planeintrag sind in den Sondergebieten folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und Nebenanlagen, die der jeweiligen Hauptnutzung (siehe Planeintrag) zuzuordnen sind und seiner Eigenart nicht widersprechen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

GRZ gemäß Planeinschrieb. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse**

GFZ und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb. Wohn-, Verwaltungs- und Sozialgebäude dürfen auch dreigeschossig errichtet werden. Für Verwaltungsgebäude in GI 1 gilt eine Sonderregelung (Ziffer 1.2.3).

### **1.2.3 Gebäudehöhe**

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in allen Gebieten mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung max. 9,0 m, bezogen auf die jeweils angrenzende Straße, von der die Erschließung erfolgt. Bei Betrieben mit besonderen Betriebsbedingungen (z. B. Abbundhalle, Kranbahnen) kann die Gebäudehöhe auf max. 12,0 m erhöht werden.

In GI 1 sind Verwaltungsgebäude bis max. 22 m Gebäudehöhe zulässig.

## **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine besondere Bauweise. In der besonderen Bauweise erfolgt unter Beachtung der Baugrenzen keine Beschränkung der Gebäudelängen. Grenzbebauungen können zugelassen werden sofern eine Grenzbebauung besteht oder eine Baulast durch den betroffenen Nachbar übernommen wird.

#### **1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die in den Sondergebieten notwendigen Stellplätze sind den baulichen Anlagen direkt zuzuordnen und dürfen nicht in den Baugebieten anderer Nutzungsart untergebracht werden.

#### **1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die eingetragenen Pflanzstandorte und Pflanzarten sind einzuhalten. Diese können verändert werden, soweit dies Einfahrten und Leitungstrassen bedingen.

Auf den Baugrundstücken ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. 20 Parkplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind so zu wählen, dass gepflanztes Großgrün die Firsthöhen der Gebäude übersteigt. Zu den Baugesuchen ist ein Pflanzplan einzureichen. Der Vollzug des Pflanzplanes ist ab Bauabnahme, spätestens nach Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **2.1.1 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 35 Grad Dachneigung.

### **2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen sind im Abstand von 2,0 m von der Hinterkante der öffentlichen Straße bis 2,0 m Höhe zulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Wegen und Einfriedungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

Abstell- und Ablagerungsplätze sind allgemein so einzurichten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Die Baugrundstücke können bis auf das Niveau der angrenzenden Planstraße aufgefüllt werden, von der aus die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt.

## Anhang Pflanzenliste A

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Hundsrose                              | Rosa canina                  |
| Schottische Zaunrose                   | Rosa rubiginosa              |
| Hartriegel                             | Cornus sanguinea             |
| Hasel                                  | Corylus avellana             |
| Schwarzer Holunder                     | Sambucus nigra               |
| Schlehe                                | Prunus spinosa               |
| Schneeball                             | Viburnum opulus/lantana      |
| Weißdorn                               | Crataegus monogyna/oxyacanth |
| Liguster                               | Ligustrum vulgare            |
| Pfaffenhütchen                         | Euonymus europaea            |
| Kornelkirsche                          | Cornus mas                   |
| Heckenkirsche                          | Linicera xylosteum           |
| Kreuzdorn                              | Rhamnus cartharticus         |
| Sowie vereinzelt Blütensträucher z. B. |                              |
| Flieder                                | Syringa vulgaris             |
| Spierstrauch                           | Spirea arguta                |

## Anhang Pflanzenliste B

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Hundsrose            | Rosa canina                  |
| Schottische Zaunrose | Rosa rubiginosa              |
| Hartriegel           | Cornus sanguinea             |
| Hasel                | Corylus avellana             |
| Schwarzer Holunder   | Sambucus nigra               |
| Schlehe              | Prunus spinosa               |
| Schneeball           | Viburnum opulus/lantana      |
| Weißdorn             | Crataegus monogyna/oxyacanth |
| Liguster             | Ligustrum vulgare            |

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

#### **3.3 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### **3.4 Bodenschutz**

##### **Erdaushub:**

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

#### **Aufschüttungen:**

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.5 Leitungen**

Vor Baubeginn sind Auskünfte über ggf. unterirdisch verlegte Stromleitungen einzuholen ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)).