BEBAUUNGSPLAN

„VERWALTUNGS-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“, GEWERBEGEBIET „IM SCHLANGENGARTEN“, 13. TEILÄNDERUNG

DER GEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Flächen für den Gemeinbedarf
4. Verkehrsflächen
5. Öffentliche und private Grünflächen
6. Flächen für die natürliche Versickerung
7. Schutz von Boden
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Sondergebiet:
Das Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ dient ausschließlich der Herstellung und Vorhaltung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für die temporäre Unterbringung für selbst fahrende Wohnmobile. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen ist unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig.

Zulässig sind insbesondere:
- Stellplatzflächen mit Erschließung
- Anlagen der Platzverwaltung
- Sanitäreinrichtungen (z.B. Toiletten, Duschen)
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Infrastruktureinrichtungen (z.B. Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung)
- Schranken
- Müllentsorgung
- Parkautomaten

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- Zahl der Vollgeschosse: II

3. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind Nutzungen, Gebäude und Nebenanlagen zulässig, die den vorgenannten Zwecken dienen.

3.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Nutzungen, Gebäude und Nebenanlagen zulässig, die den vorgenannten Zwecken dienen.

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

4.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

4.2 Vom äußeren Rand der Fahrbahn der L-542 ist ein Abstand von 20 Metern zu jeglichen Hochbauten einzuhalten.

5. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

5.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen.

5.2 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ausgewiesenen Flächen dienen der Sicherung des Gewässers und der gewässerbedingten Anpflanzungen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche und sonstige Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

5.3 Nebenanlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Sportanlagen“ nur zulässig, wenn sie der Sportanlage in ihrer Nutzung unmittelbar dienen.
Dabei darf eine Firsthöhe von maximal 5,00 m nicht überschritten werden. Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig. Von dieser Höhenfestsetzung sind Flutlichtmaste sowie Ballfangzäune nicht berührt.

6. Flächen für die natürliche Versickerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 d BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Das anfallende Schmutzwasser ist satzungsgemäß dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwerten. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

6.2 Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstrageschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich gegenseitig nicht aus.

6.3 Zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers sind Rasenmulden in den bestehenden Grünflächen einzuplanen.

7. Schutz von Boden
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

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

7.1 Im Plan als zu pflanzen eingetragene Bäume sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können dabei 3 m vom eingezeichneten Standort abweichen. Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht RLP (siehe Anhang zum Fachbeitrag Naturschutz) sind zu beachten.

7.2 Für Pflanzungen gilt die Mindestanforderung:
für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe).

III. Empfehlungen und Hinweise
- im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 und § 4 BauGB

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.
Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern.
Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzten sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Konrad-Lerch-Straße / L 542 gehen wir nach erneuter Prüfung mit dem Ing.Büro konform, dass ein Nachweis erst zu erbringen ist, sobald die Inbetriebnahme der geplanten Gebäude eine höhere verkehrliche Frequentierung auf der klassifizierten L 542 auslöst.
In Bezug auf die indirekte Anbindung des Kita-Neubaus an die L 542 gehen wir bereits heute davon aus, dass es an dem Knotenpunkt Jakobstraße / L 542 zu den Hol- und Bringzeiten der Kindergartenkinder zu einem Mehr-Verkehr kommen wird. Dies muss der Gemeinde bewusst sein.
Das erhöhte Verkehrsaufkommen, der ruhende Verkehr bzw. vermehrtes Parken und Halten beim Abliefern und Abholen der zu betreuenden Kinder dürfen keine negativen Auswirkungen auf die L 542 nach sich ziehen.
Sollten Maßnahmen (bauliche oder sonstige) aus verkehrlichen Gründen notwendig werden, sind diese in Abstimmung mit dem LBM Speyer von und zu Lasten der Gemeinde zu realisieren. Der LBM Speyer ist hier kostenneutral zu halten.
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Baugrenzen am Stadion sowie dem Festsetzen der Parkplätze auf der Grünfläche am Konrad-Lerch-Ring gehen wir davon aus, dass keine weiteren baulichen Anlagen wie Stellplätze und Einfriedungen in der Baubeschränkungszone (40 m vom äußeren Fahrbahnrand der L 542) beabsichtigt sind. Sofern es doch zu baulichen Veränderungen in diesem Bereich kommen sollte, ist gemäß § 23 Landesstraßengesetz unsere Zustimmung einzuholen.
Aufgrund der Ergänzung unter Punkt 6.1 in den textl. Festsetzungen, dass sowohl Anlagen zur Solarthermie als auch Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung zu kombinieren sind und sich nicht gegenseitig ausschließen, dementsprechend also zulässig sind, weisen wir nochmals darauf hin, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen, hier in Bezug auf Blendung, mit geeigneten Mitteln auszuschließen ist.
In Bezug auf die Entwässerung fügen wir noch an, dass der klassifizierten L 542 nicht nur kein zusätzliches Oberflächenwasser, sondern auch kein Abwasser zugeführt werden darf. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist weiterhin zu gewährleisten

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Eine Hochdruck-Leitung DP 16 und Ortnetz-Leitung DP1 liegen bereits.
Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m z unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-

Arbeitsblattes GW 125 sowie der DN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

III. Empfehlungen und Hinweise
- im Rahmen der Vorabstimmung

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Telekom Deutschland GmbH einzufordern.

Nachfolgende Rahmenbedingungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH.
Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Hinsichtlich eines möglichen Baus und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich bisher nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder –erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m – 40 m im Zuge von Landesstraßen zu ihrer Errichtung der Zustimmung / der Genehmigung durch den LBM Speyer bedürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der klassifizierten Landesstraße 542 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist weiterhin zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Beschränkungszone verlegt werden sollen, es vor Beginn der Arbeiten einer vertraglichen Regelung bzw. einer anbaurechtlichen Genehmigung bedarf. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach an der Queich, den

Axel Wassyl
(Ortsbürgermeister)

Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung
am in Kraft.

Offenbach an der Queich, den

Axel Wassyl
(Ortsbürgermeister)

Frankenthal, im Januar 2023/S362/BG 230109

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de