



Rodenbach

Bebauungsplan „Am Tränkwald“, 2. Änderung

Textfestsetzung

Fassung: Entwurf

Stand: 21.01.2020

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Vorbemerkung

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung einer geplanten Lagerhalle, welche auf einer bereits befestigten Fläche mit Einzelfundamenten im GI3 des Bebauungsplans „Am Tränkwald“ errichtet werden soll, ist aufgrund der vorhandenen Geländetopografie eine Anpassung der Höhenfestsetzung notwendig.

Zum besseren Verständnis und zur Abgrenzung werden hierzu die für das GI3 aktuell rechtswirksamen und nicht geänderten Festsetzungen des **Bebauungsplans „Am Tränkwald“** nachfolgend **kursiv** dargestellt. Die Festsetzungen, welche sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Tränkwald“ begründen, besitzen keinen räumlichen Bezug zum GI3 und somit insgesamt keine Relevanz für die nun folgende 2. Änderung.

Die geänderten Festsetzungen der **2. Änderung** des Bebauungsplans „Am Tränkwald“ werden demnach in **normaler Schreibweise und rot markiert (seitlich)** dargestellt.

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

-
- | | | |
|-----------|---|---|
| 1. | <i>Art der baulichen Nutzung</i> | § 9 Abs. 1 Nr.1
BauGB i.V.m. |
| 1.1 | <u><i>Industriegebiet</i></u> | § 9 BauNVO |
| 1.1.1 | <i>Zulässig sind:</i> | |
| | <ol style="list-style-type: none">1. <i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</i>2. <i>Tankstellen.</i> | |
| 1.1.2 | <i>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</i> | |
| | <ol style="list-style-type: none">1. <i>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</i> | |
| 1.1.3 | <i>Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</i> | § 1 Abs. 5 und 6
BauNVO |
| 1.1.4 | <i>Innerhalb der Teilfläche sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} i nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.</i> | |

Emissionskontingente nachts in dB

<i>Teilfläche</i>	<i>L_{EK} nachts in dB</i>
<i>GI 03</i>	<i>53</i>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006:12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 ist zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schaltechnischen Festsetzungen zur Kontingentierung, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 1.1.5 *Offene Lagerschuppen sind an den Straßen nicht zulässig, sie sind nur mit einem Mindestabstand von 15,0 m hinter der vorderen Baugrenze zulässig.*

2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> <i>Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für das GI3 in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.</i>	§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO
2.2	<u>Baumassenzahl</u> <i>Zusätzlich wird die in der Planzeichnung für das GI3 in der Nutzungsschablone aufgeführten Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.</i>	§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 17 BauNVO
2.3	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO
2.3.1	<p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird im GI3 gemäß der in der Nutzungsschablone aufgeführten maximalen Gebäudehöhe (GHmax.) festgesetzt.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß (GHmax) festgesetzt und durch den obersten baulichen Abschluss des Gebäudes definiert.</p> <p>Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN)</p> <p><u>Hinweis: Ein Referenzpunkt (RFP) wird zur Sicherstellung der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung gem. Planeinschrieb als sonstiges Planzeichen dargestellt.</u></p>	
2.3.2	<p>Die GHmax kann durch technische Aufbauten um bis zu 1,50m ausnahmsweise überschritten werden.</p>	
2.4	<u>Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden</u> <i>Im Industriegebiet GI3 wird die Anzahl der Wohnungen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wie folgt begrenzt: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 6000 m² Grundstücksfläche zulässig.</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 2.5 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. § 12
Abs. 6, 23 Abs. 5
BauNVO
- 2.5.1 *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.*
- 2.5.2 *Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausnahmsweise zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze sowie zwischen hinterer Grundstücksgrenze und Baugrenze zugelassen werden. Der nicht überbaubare Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bleibt hiervon ausgenommen.*

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20,
25 BauGB

- 3.1 *Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:* § 22 Abs. 4
BauNVO

Maßnahmen M4

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die durch die Begrenzung der Versiegelungsfläche (GI3 – 80%) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

(Für nähere Einzelheiten siehe landespflegerischer Planungsbeitrag)

Maßnahmen M5

Grünordnerische Gestaltung von Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (privater Bereich)

Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 50 m² zu begrünen.

Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist erwünscht.

(Für nähere Einzelheiten siehe landespflegerischer Planungsbeitrag/ s.a. bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)

Maßnahmen M6

Begrünung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pro 6 Stellplätze für PKW und 4 Stellplätze für LKW ist im Parkplatzbereich ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist erwünscht.

(Für nähere Einzelheiten siehe landespflegerischer Planungsbeitrag/ s.a. bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)

Maßnahmen M8

*Versickerung der Oberflächenabflüsse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB*

*Die unverschmutzten, von den Dachflächen und übrigen
versiegelten Flächen abfließenden Niederschlagswässer sind zu
sammeln und zentral oder dezentral im Gebiet zurückzuhalten.
(Für nähere Einzelheiten siehe landespflegerischer Planungsbeitrag)*

C Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

1.	<u>Stellplätze</u>	§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO
1.1.	<i>Für die Beschäftigten sind 0,7 Stellplätze pro Arbeitsplatz auf dem Betriebsgelände nachzuweisen. Für Besucher sind entsprechend der Nutzung gemäß LBauO ausreichend Stellplätze nachzuweisen.</i>	
2.	<u>Fassadengestaltung</u>	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
2.1.	<i>Verkleidungen der Außenwandflächen mit stark reflektierendem oder glasiertem Material und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig. Für die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen sind nur abgetönte Farben zulässig.</i>	
3.	<u>Fassadenbegrünung</u>	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
3.1.	<i>Fensterlose und ungegliederte Außenwände und Fassaden sind ab einer Größe von 50 m² durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. (Für nähere Einzelheiten siehe landespflegerischer Planungsbeitrag)</i>	
4.	<u>Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze</u>	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
4.1.	<i>Zur Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsflächen sind vollständig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig.</i>	
5.	<u>Gestaltung der Stellplätze</u>	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
5.1.	<i>Zur Gestaltung von Stellplätzen sind als Oberflächenmaterial Rasengittersteine, Schotterrasen oder eine einfache wassergebundene Decke zulässig.</i>	
6.	<u>Gestaltung von privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen</u>	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
6.1.	<i>Zur Gestaltung von privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen, soweit sie nicht für Schwerlastverkehr benötigt werden, sind als Oberflächenmaterial vollständig versiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig.</i>	
7.	<u>Einfriedungen</u>	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
7.1.	<i>Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig</i> <ul style="list-style-type: none"><i>bis zu max. 1,80 Meter bei offenen Zäunen, einschl. eines max. 0,3 m hohen massiven Sockels</i><i>bis zu max. 0,80 Meter bei geschlossenen oder halboffenen Einfriedungen einschl. eines massiven Sockels.</i>	
7.2.	<i>Die jeweilige Höhe gemessen über OK angrenzenden Gehweg.</i>	

- 8. Gestaltung der unbebauten Flächen** § 88 Abs. 1 Nr. 3
LBauO
- 8.1. *Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der für den Verkehr benötigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.*
- 9. Gestaltung der Vorgärten** § 88 Abs. 1 Nr. 3
LBauO
- 9.1. *Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind, mit Ausnahme der für den Verkehr benötigten Flächen (Zu- und Umfahrungen) landschaftsgärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Die Vorgartenflächen sind mindestens 6 m tief von der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenze gemessen.*

D Sonstige Hinweise

Die sonstigen Hinweise aus dem Bebauungsplan „Am Tränkwald“ behalten weiterhin Ihre Gültigkeit, besitzen jedoch keinen Bezug zum Plangebiet der 2. Änderung.