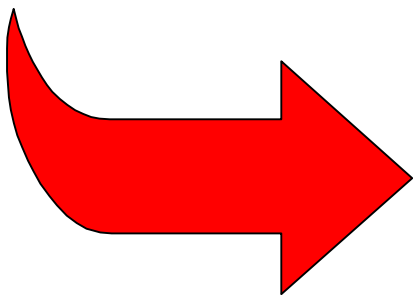


BPL „Kleiner Entensee Perläcker“ Stadt Hagenbach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INFORMATIONEN FÜR ARCHITEKTEN + BAUHERREN



STAND: 29.03.2007
RECHTSKRAFT: 27.04.2007

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 9337 -046 oder -047 oder -040
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, für die von den Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 ff BauNVO Gebrauch gemacht wird.

Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) (§ 9 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet wird in die Teilflächen Gle1, Gle2 und Gle3 gegliedert.

Zulässig sind die in § 9 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit den folgenden Einschränkungen:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nur dann zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Industriegebiet festgesetzten Flächen an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

| Baugebiete | IFSP Tag (6.00 – 22.00 Uhr) | IFSP Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) |
|------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Gle1 | 61 dB(A) | 52 dB(A) |
| Gle2 | 63 dB(A) | 54 dB(A) |
| Gle3 | 63 dB(A) | 55 dB(A) |

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP in dB(A)/m²) unterschieden nach Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent $IK_{zulässig}$ an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq IK_{zulässig}$.

$IK_{zulässig}$: Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend der DIN ISO 9613-2 'Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren' vom Oktober 1999, Kapitel 7.3.2 'Alternatives Verfahren' mit einer Emissionsorthöhe von 3 m und einer Mittelfrequenz von 500 Hz.

L_r : Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents $IK_{zulässig}$ sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt werden, maßgeblich.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Im Gle1, Gle2 und Gle3 kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich dem zugeordneten Gewerbebetrieb deutlich unterordnet, d.h. der gewerbliche Anteil auf dem Baugrundstück in Bezug auf Grundfläche und Baumasse mindestens 65%, der Anteil der Wohnnutzung maximal 35% beträgt.

Gemäß § 1 Abs. 9 wird folgendes festgesetzt:

Einzelhandelsbetriebe sind im Gle1, Gle2 und Gle3 ausgeschlossen.

Abweichend hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei flächenmäßig überwiegen.
- In dem Bereich, der zusätzlich mit „B“ gekennzeichnet ist: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m², wenn als Kernsortiment keine der im Anhang aufgeführten Waren, sondern ausschließlich nicht zentrenrelevante Waren angeboten werden. Lediglich als Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Waren geführt werden.

Hotels sind im Gle1, Gle2 und Gle3 grundsätzlich ausgeschlossen. Abweichend hiervon können ausnahmsweise Hotels in dem zusätzlich mit „A“ gekennzeichneten Bereich zugelassen werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit den folgenden Einschränkungen:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die in § 8 Abs. 2 und 3 aufgeführten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

| Baugebiete | IFSP Tag (6.00 – 22.00 Uhr) | IFSP Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) |
|------------|--------------------------------|----------------------------------|
| GEe | 56 dB(A) | 40 dB(A) |

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP in dB(A)/m²) unterschieden nach Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent $IK_{\text{zulässig}}$ an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq IK_{\text{zulässig}}$.

$IK_{\text{zulässig}}$: Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend der DIN ISO 9613-2 '**Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren**' vom Oktober 1999, Kapitel 7.3.2 'Alternatives Verfahren' mit einer Emissionsorthöhe von 3 m und einer Mittelfrequenz von 500 Hz.

L_r : Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents $IK_{\text{zulässig}}$ sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt werden, maßgeblich.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Im GEe sind Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Im GEe sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 wird folgendes festgesetzt:

Einzelhandelsbetriebe sind im GEe ausgeschlossen.

Abweichend hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei flächenmäßig überwiegen.

Hotels sind im GEe ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 17, 18 und 19 (4) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Für das Industriegebiet und das Gewerbegebiet wird eine **Grundflächenzahl** von 0,7 festgesetzt.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Ermittlung der **Grundfläche** sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für das Industriegebiet und das Gewerbegebiet wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,5 Meter festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Die mittlere Höhe der Oberkante des zugeordneten Gehwegbelages der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Punkten der Verkehrsflächenbegrenzung, die den straßenseitigen Eckpunkten des Gebäudes am nächsten liegen, bildet den **unteren Bezugspunkt der Höhe**.

Der **obere Bezugspunkt der Höhe** ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute oder der oberste Abschluss des Daches.

3. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Es wird gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende **Bauweise** festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt keine Längenbeschränkung.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig sind. Für den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gilt jedoch : Hier dürfen nur Stellplätze errichtet werden, jedoch nur auf maximal 50 % der Grundstücksbreite.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Für diese Flächen bestehen Pflanzbindungen gemäß Textziffer 7.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der L 556 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 556.

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck an der Einmündung Industriestraße/Rheinstraße ist ab einer Höhe von 60 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

7. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 20 + Nr. 25 BauGB)

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

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

1. Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, zu mindestens 20 % landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 50 % der Flächen zusammenhängend anzulegen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten genannten Gehölze. Nadelgehölze/Koniferen sind nicht zulässig.

Je 100 m² anzupflanzender Fläche sind mindestens ein Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16/18 cm sowie 25 Sträucher der unten genannten Qualität zu pflanzen.

2. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen ist straßenbegleitend je angefangene 15 m Straßengrundstücksfront ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.
3. Entlang des nördlichen Plangebietsrandes ist eine vier Meter breite Fläche zum Anpflanzen einer dichten Gehölzhecke als „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Es sind Bäume im Abstand von 15 m sowie Sträucher im Abstand von 1,0 x 1,5 m der o.g. Qualität zu pflanzen. Diese Pflanzenflächen können auf die unter Punkt 1. der Festsetzung genannten Pflanzflächen angerechnet werden.
4. Fensterlose Wände ab 30 m² sind standortgerecht mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Der entsprechende Nachweis der Bepflanzung ist in den Bauantragsunterlagen zu führen.

7.2 Flächen zum Erhalten und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Erhalten sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttung und Abgrabung frei zu halten. Im Falle des Abgangs sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

7.3.1 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Auf den in der Planzeichnung als externe Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichneten Flächen ist als externe Ausgleichsmaßnahme für die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft die bestehende ackerbauliche Nutzung aufzugeben und die Flächen in extensiv gepflegtes, wechselfeuchtes Grünland umzuwandeln. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung mit 30-prozentigem Kräuteranteil für wechselfeuchte Standorte mit 10 g Saatgut/m² einzusäen, der zusätzlich 5 g/m² regionales Saatgut der Heublume des Rheinhauptdeiches beizumischen sind. Für die Erhaltung und Pflege der Flächen sind die Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für die Extensivierung und Erhaltung ausgewählter Grünlandflächen (Grünlandvariante 2 des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung FUL, Programmteil V) anzuwenden. Der Umfang der zum Ausgleich erforderlichen Maßnahme beträgt insgesamt 18.668 qm. Die angegebenen Grundsätze aus dem Förderprogramm liegen den textlichen Festsetzungen als Anlage bei.

7.3.2 Oberboden

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des

Wiedereinbau ist der Boden in Mieten bis maximal 2 m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Vernässung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

7.3.3 Regenwasser

Für den in der Planzeichnung mit der Signatur „RW“ gekennzeichneten Bereich gilt: Das durch die Versiegelung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu ist das Regenwasser am Ort des Anfalls zurückzuhalten und durch Verdunstung bzw. Versickerung in den Wasserkreislauf zurückzuführen. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist das Regenwasser über die belebte Bodenzone in Mulden zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

7.4 Zeitliche Vorgaben

Die Anlage der Vegetationsflächen hat unverzüglich nach Herstellung der Erschließung und Bebauung gemäß dem Baufortschritt in der nächsten darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die außerhalb der Bauflächen liegenden Ausgleichsflächen müssen vor Baubeginn aufgewertet werden.

7.5 Pflanzenlisten (Vorschlaglisten, nicht abschließend):

Unter Berücksichtigung der natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten stehen zur Artenauswahl insbesondere folgende Gehölze zu Verfügung:

1. Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Ulmus minor (Feldblume)
Ulmus laevis (Flatterulme)

2. Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rosa arvensis (Kriechende Rose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

7.6 Pflanzenqualität / Fachgerechte Pflanzung

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einen Stammumfang (StU) von 16-18 cm (gemessen im 1 m Stammhöhe) entsprechen, die Bäume müssen 3 x verpflanzt (3xv) und mit Ballen (m.B.) sein.

Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Höhe von 100-150 cm aufweisen.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8. ZUORDNUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN FÜR MINDERUNGS-; AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN FLÄCHEN, AUF DENEN EINGRIFFE ZU ERWARTEN SIND (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 7.3.1 der textlichen Festsetzungen, die auf den von der Stadt Hagenbach bereitgestellten Flurstücken mit den Nummern 1039/1 und 1430/1 durchzuführen sind, werden den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Flurstücke 4726/3, 4720/1, 4720/2, 4720/3, 4720/6, 4711/2, 4711/3, und 4711/4) zugeordnet.

Dabei wird das Flurstück Nr. 1039/1 mit einer Größe von 14.658 m² vollständig und das Flurstück Nr. 1430/1 nur teilweise (4.010 m²) für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beansprucht. Dem in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigefügten Lageplan ist die Abgrenzung der benötigten Teilfläche des Flurstücks Nr. 1430/1 zu entnehmen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB i.V.m. § 34 BauGB).

Die Stadt Hagenbach oder ein beauftragter Erschließungsträger führt die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

Grundlage für die Erhebung der Kostenbeiträge und die Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist die „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a – 135c BauGB“ der Stadt Hagenbach in der jeweils gültigen Fassung bzw. die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Eigentümern.

9. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken bei der Randeinfassung eine Rückenstütze von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig. Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

10. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Das Gebiet wird bei Versagen des Rheindeichs überschwemmt. Bei Sanierung und Neubau von Gebäuden sind bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl) bei Überschwemmungen zu verhindern.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005, GVBl. 2005, S. 387)

1. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus darf je Baugrundstück eine Werbeanlage als Hinweis auf die Stätte der Leistung als Bestandteil von Sammelanlagen errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig

HINWEISE

1. GRUNDWASSER

Mit dem Auftreten von hohen bzw. schwankenden Grundwasserständen ist im Plangebiet zu rechnen. Entsprechende bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Grundwasser sind zu treffen.

2. DENKMÄLER

Laut Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978 sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Verstöße werden nach § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

3. BAUGRUND

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

4. LEITUNGEN

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

5. WERBEANLAGEN ENTLANG DER L 556 (RHEINSTRASSE)

Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind grundsätzlich nicht zulässig. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der L 556 bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Speyer.

6. SICHERUNG DER BAHNANLAGEN

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

7. VERSICKERUNG

Die Versickerung, des auf den Dachflächen und Hofflächen der jeweiligen privaten Grundstücke anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung Germersheim, als Untere Wasserbehörde, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u.ä.).

Die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) ist erlaubnisfrei.

ANLAGE

Zentrenrelevante Sortimente

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind, gelten:

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel)
- Bekleidung, Lederwaren
- Baby- Kinderartikel
- Kunstgewerbe/Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel, Leuchten (einschließlich Telekommunikation)
- Fotoartikel, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Musikalien, Musikinstrumente
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Arzneimittel
- Schnittblumen und –grün

Hagenbach: Bebauungsplan 'Kleiner Entensee-Perläcker' Vollzug der Festsetzungen zum Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren von Betrieben

**Hier: Checkliste zum Nachweis der Anforderungen an den Schallschutz im Zuge
des Baugenehmigungsverfahrens von Betrieben**

Stand: 16.08.2006

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Hagenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan 'Kleiner Entensee-Perläcker' neu aufzustellen, in dem # eingeschränkte Gewerbegebiete und # eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt werden sollen.

Im Bebauungsplan 'Kleiner Entensee-Perläcker' werden für alle Gewerbe- und Industriegebietsflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt, die die zulässige Schallabstrahlung der Betriebsgrundstücke regeln, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblich genutzten Flächen mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sicher zu stellen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eines Betriebs ist durch den Bauherrn nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzten IFSP durch die Schallabstrahlung des Betriebsgeländes eingehalten werden.

Diese Aussage kann durch einen Sachverständigen getroffen werden. In einem Teil der Fälle ist jedoch möglich, ohne weitergehende schalltechnische Gutachten die Verträglichkeit des ansiedlungswilligen Betriebs mit den Anforderungen des Schallschutzes (IFSP) abzuschätzen.

Die im Folgenden aufgeführte Checkliste dient der Bauaufsichtsbehörde, eine Abschätzung vorzunehmen, ob von einer schalltechnischen Verträglichkeit des sich ansiedlungswilligen Betriebs auszugehen ist, oder ob der Nachweis durch ein schalltechnisches Gutachten von Sachverständigen zu erbringen ist.

2 Checkliste zum Nachweis der Anforderungen an den Schallschutz im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Betrieben

2.1 Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit der Festsetzung Gle, IFSP von #62 db(A) am Tag und #53 db(A) in der Nacht

Schalltechnisch problematische Betriebe, für die ein Gutachten erforderlich wird:

- Drei-Schicht-Betriebe
- Zwei-Schicht-Betriebe mit Fahrbewegungen von Lkw und Pkw vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr,
- Betriebe mit lauten Außenaggregaten, die vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr in Betrieb sind, z.B. Kühlaggregate, Lüftungsanlagen,
- Betriebe mit umfangreicher Lkw-Andienung und Verladung im Freien am Tag (6.00 – 22.00 Uhr), z.B. Speditionen und Logistiktutzungen,
- Betriebe mit sonstiger lauter und umfangreicher Betriebstätigkeit im Freien am Tag, z.B. Gabelstaplerbetrieb, Containerverladung
- Betriebe mit hohem Geräuschpegel im Inneren der Betriebsgebäude,
- Betriebe auf kleinen Betriebsgrundstücken mit intensiver Betriebstätigkeit im Freien.

Schalltechnisch unproblematische Betriebe, für die kein Gutachten erforderlich wird:

- Betriebe, die auch in Mischgebiet zulässig sind,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Betriebe ohne nachträgliche Betriebstätigkeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sowie ohne umfangreiche Betriebsfähigkeit im Freien, ohne hohen Geräuschpegel im Inneren der Betriebsgebäude und ohne laute Außenaggregate.

2.2 Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit der Festsetzung GEe, IFSP von # 55 db(A) am Tag und # 40 db(A) in der Nacht

Schalltechnisch problematische Betriebe, für die ein Gutachten erforderlich wird:

- Zwei-Schicht- und Drei-Schicht-Betriebe,
- Betriebe mit Außenaggregaten, die vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr in Betrieb sind, z.B. Kühlaggregate, Lüftungsanlagen,
- Betriebe mit Betriebsfähigkeit im Freien am Tag (6.00 – 22.00 Uhr),
- Betriebe mit hohem Geräuschpegel im Inneren der Betriebsgebäude,
- Betriebe auf kleinen Betriebsgrundstücken mit Betriebstätigkeit im Freien.

Schalltechnisch unproblematische Betriebe, für die kein Gutachten erforderlich wird:

- Betriebe, die auch in Mischgebieten zulässig sind,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen mit geringer Anzahl an Stellplätzen,
- Betriebe ohne nachträgliche Betriebstätigkeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sowie ohne Betriebstätigkeit im Freien und nur sehr geringem Andienungsverkehr, ohne hohen Geräuschpegel im Inneren der Betriebsgebäude und ohne Außenaggregate.