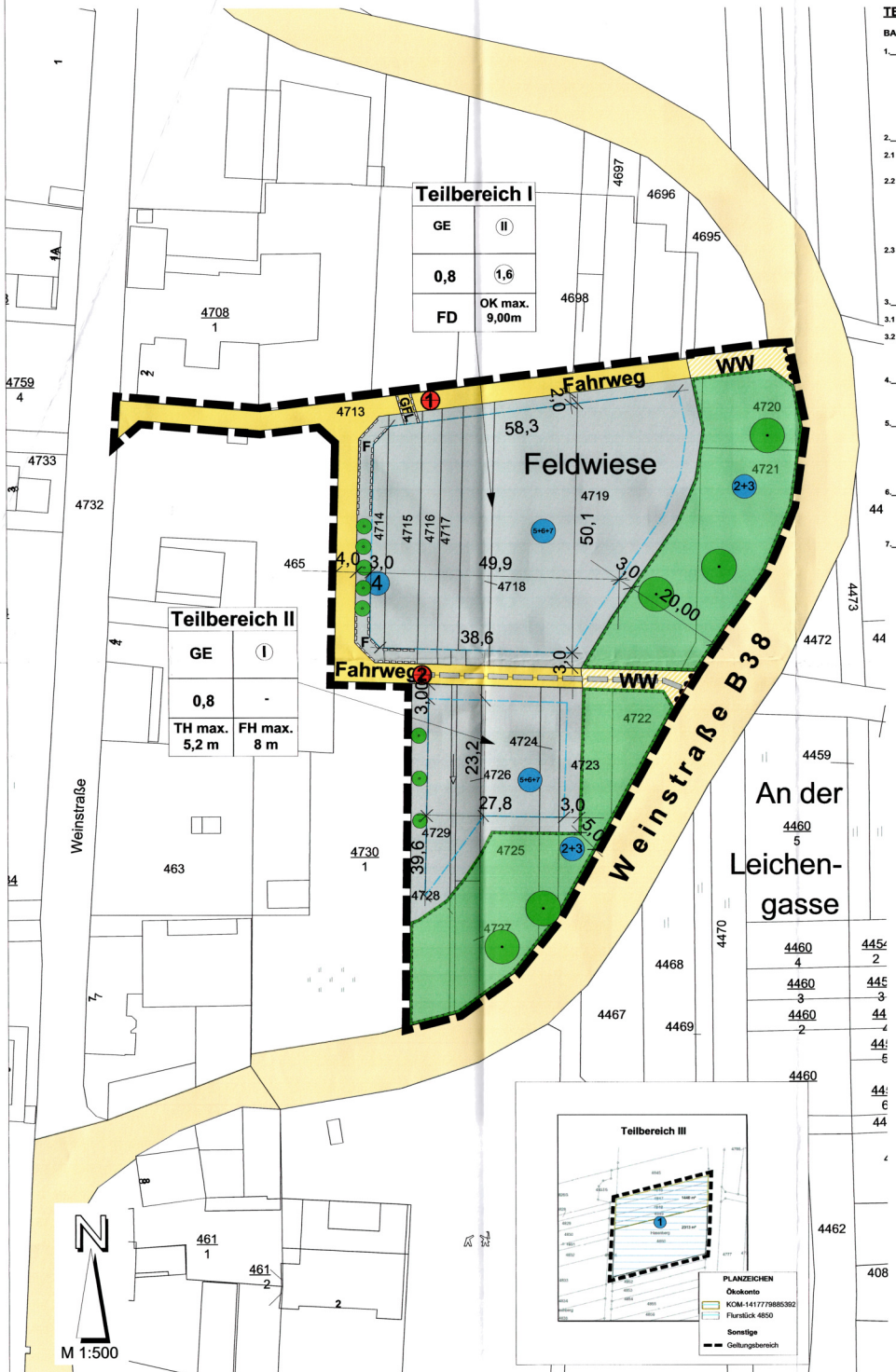
Bebauungsplan Gewerbegebiet Feldwiese

OG Oberotterbach



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Im Teilbereich 1 wird die Lagerung von Produktionsgütern der ansässigen Kellerei festgesetzt.
Im Teilbereich 2 wird die Errichtung eines gemeindlichen Bauhofes mit Lagerfläche festgesetzt.
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 und
Nr. 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne
des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls unzulässig.

2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Gemäß Nutzungsschablone wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbe-gebiet (GE) Teilbereich 1 und 2 auf maximal 0,8 festgesetzt.

2.2 **Geschoßflächenzahl** (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschossflächenzahl (GFZ) im Teilbereich 1 gem. Planeinschrieb auf 1,6 im Gewerbegebiet festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

	GRZ	GFZ
TB 1	0,8	1,6
TB 2	0,8	-

2.3 **Höhe der baulichen Anlage** (§§ 16, 18 Abs. 1 BauNVO)
Die zulässige Oberkante der Gebäudehöhe wird im Teilbereich 1 auf 9,00 m als Höchstmaß, ausgehend vom Bezugspunkt 1 des nördlichen Erschließungsweges, festgesetzt. Im Teilbereich 2 werden eine Traufhöhe von maximal 5,20 m und eine Firsthöhe von maximal 8,00 m festgesetzt.
Diese werden durch den Bezugspunkt 2 festgesetzt.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND-STÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die im Plan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Lagerplätze, Stellplätze, Böschungen und Gabionen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche notwendige Zu- und Abfahrten sowie Rettungswege zulässig.

4. **FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Ein Abstand von 20 m ist von der Bundesstraße B38 von Bebauung und anderen baulichen Anlagen freizuhalten.
Eine Verringerung des Abstandes wird im Teilbereich 2 festgesetzt.

5. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden festsetzt:
- Fahrwege und
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftswege.

Zu- und Abfahrten für die Erschließung des Geltungsbereiches werden im Einmündungsbereich der Bundesstraße 38 ausgeschlossen.

6. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Über den nördlichen Wirtschaftsweg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Kellerei Wissing festgesetzt.
Auf beide Kurvenbereiche wird im Teilbereich 1, parallel zum Baufenster, ein Fahrrecht zu Gunsten der Flächen für die Feuerwehr gelegt.

7. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i. V. m. §§ 4, 5 LPflG)

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Maßnahme 1: Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, einer Versickerung zuzuführen und erst dann abzuleiten. Es wird eine Entwässerung in Form von Zisternen auf den Grundstücken mit Ablauf festgesetzt. Für die einzelnen Anlagen wird die gemäß der Berechnung ermittelte Menge Oberflächenwasser zurückgehalten. Nachts wird ein Teil der gesammelten Menge gereinigt in das örtliche Kanalnetz abgegeben und abgepumpt, um neue Rückhaltekapazität zu schaffen. Mit Baugenehmigung ist ein Nachweis über die Technische Ausführung vorzulegen. Zur Verminderung der Beeinträchtigung xxsind Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Maßnahme 2: Die Ergänzung der straßenbegleitenden Gehölzanpflanzung wird festgesetzt. Dachbegrünung ist zulässig.
Maßnahme 3: Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein 20 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen.

Eine Erhaltungsbindung wird festgesetzt. Desweiteren wird eine Empfehlungsliste mit heimischen Arten vorgegeben.

M1 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. m§ §1a Abs.3 BauGB)
Die Ortsgemeinde Oberotterbach besitzt und pflegt auf der Gemarkung Ökokontoflächen, über die, der nicht im Planungsgebiet herzustellende Ausgleich, festgesetzt wird. Es handelt sich um folgende Grundstücke:
Flurstücke: 4846, 4847, 4848, 4849 (Kom-141779885392) mit einer Größe von 1.440 m². Zusätzlich wird das südlich gelegene Grundstück 4850 mit 2.313 m² hinzugenogen. Dem Vorhaben zugeordnet wird die Teilfläche 1 mit 2.350 m².
Davon entfallen 390 m² (15 %) auf die Versiegelung des Wiesenweges. 1.960 m² (85%) auf die Bebauung innerhalb des Gebiets.

M2 Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf den im Plan eingezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.
Die übrigen Flächen sind flächig und im Raster (Abstände zwischen und innerhalb von Reihen 1,5 m) mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind Bäume und Sträucher in entsprechender Art und Menge nachzupflanzen.
Koniferen sind nicht zulässig. Die Gehölze sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hallen anzupflanzen.
Die Arten und Pflanzgrößen sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Gehölze dürfen zu Pflegemaßnahmen nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden, die natürliche Wuchshöhe und -form ist zu erhalten.

M3 Anpflanzung von Bäumen
Es sind Bäume gemäß Planeintrag anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können bei Bedarf um 3m verschoben werden.
Die Gesamtzahl ist beizubehalten. 5 und 3 auf privaten Flächen; 2 im Heckenstreifen.
Die Arten und Pflanzgrößen sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

M4 Schutzmaßnahmen für Boden, Oberboden, angrenzende Flächen
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Wiesen, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung u.ä. zu sichern (z. Bsp. Absperrungen).

M5 Nicht überbaute Flächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Bepflanzung gemäß Empfehlungsliste. Koniferen sind nicht zulässig!

M6 Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser
Anfallendes Oberflächenwasser sollte in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser verwendet werden. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über den Umgang mit dem Niederschlagswasser vorzulegen.

M7 Materialverwendung (Gestaltung)
Für die Dacheindeckung sind not-rotbraune Materialien zu verwenden. Glasierte, glänzende, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für die Fassaden äußere Wandverkleidungen sind glasierte Materialien und grelle Farben nicht zulässig. Es sind erdfarbene, gedeckte Farben zu verwenden. Für Einfriedungen dürfen keine Jägerzäune, Zäune mit Kunststoffelementen, ungegliederte Betonmauern, Florwastelsteine und Korbsteine verwendet werden.

M8 Artenschutz - Maßnahmen
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind folgende Maßnahmen durchzuführen und Vorgaben zu beachten: Zur Vermeidung der Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsstadien sind die Räumungsarbeiten im Bereich des Containerabstellplatzes nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Erdbewegungen sind vorsichtig und kleinflächig durchzuführen, damit eventuell vorkommende Individuen eine Flucht in die angrenzenden Biotope möglich ist.
Für den Lebensraumverlust ist Ersatzlebensraum zu schaffen. Notwendige Terrassierungen sind mit Gabionen oder Sandsteinmauern herzustellen. Südlich der Mauern und oberhalb der Mauerkrone ist der nährstoffreiche Oberboden abzutragen und durch mageres, sandig-lehmiges Material zu ersetzen. Die Fläche vor der Mauer muss regelmäßig von Gehölzaufwuchs freigehalten werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ÄUSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 **Dachformen und Dachneigung**
Innerhalb des **Teilbereich 1** werden **Flachdächer** zugelassen,
für untergeordnete Baukörper sind Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig.
Bei Nebengebäuden sind geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zulässig.
Die allgemein zulässige Dachneigung hierfür beträgt **6 bis 15°.**

Innerhalb des **Teilbereiches 2** sind als Dachform **Satteldächer** zulässig.

1.2 **Materialien im Dachbereich**
Innerhalb des Baugebietes sind Dacheindeckungen in rotbraun zu verwenden;
ausgeschlossen sind glasierte, glänzende, dunkelbraune,
schwarze und graue Dacheindeckungen.
Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen ganzflächig zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.3 **Einfriedungen**
Einfriedungen sind generell zulässig. Ausgeschlossen sind Jägerzäune,
Zäune mit Kunststoffelementen, ungegliederte Betonmauern,
Florhangwallsteine und Korbsteine.

1.4 **Fassaden (Äußere Wandverkleidungen)**
Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.
Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

4 **RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch durch Artikel2 des Gesetzes vom 22.Juli2011 (BGBl.I S.1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), das durch Art. 124 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 12.11.1998, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz DSchPflG -) vom 23. März 1978, GCBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) i. d. F. v. 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F.v. 28.09.2005, GVBl. S. 387, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.Juni2010 (GVBl.S.106)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. v. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i.d.F.v. der Neubekanntmachung vom 14.6.2015, mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes # vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)
- Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 25.05.1994 "Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 27.08.95 "Buchungen auf dem Ökokonto" (nicht veröffentlicht)
- Rote Liste gefährdeter Biotoptypen Rheinland-Pfalz
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) RN.-Pf. i. d. F. v. 31.01.1994, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
- LPlanG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	12.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	06.01.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	06.01.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom	07.01.2016
	bis	22.01.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB (Scopingverfahren) mit Schreiben	vom	09.10.2015
	bis	30.10.2015
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	am	09.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	18.06.2016
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	23.05.2016
	vom	30.05.2016
	bis	30.06.2016
Erörterung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	am	29.11.2016
Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	am	29.11.2016

Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Oberotterbach überein.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2016 ,mit Abänderung gemäß Fachbeitrag Naturschutz vom 20.02.2017, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Bergzabern, den 04.07.17

Ortsbürgermeister Heinz Oerther

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

LEGENDE

ZEICHENERKLÄRUNG
(Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV)

Nutzungsschablone

TB I

1	2	1 Art der baul. Nutzung
		2 Geschossigkeit
		3 Grundflächenzahl
3	4	4 Geschossflächenzahl
5	6	5 Dachform
		6 max, Gebäudehöhe

TB II

1	2	1 Art der baul. Nutzung
		2 Geschossigkeit
		3 Grundflächenzahl
3	4	4 Geschossflächenzahl
5	6	5 Traufhöhe
		6 Firsthöhe

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 6 BauNVO):

GE — **Gewerbegebiet gem. Nutzungsschablone**

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO):

GRZ 0,8 — **Grundflächenzahl**

GFZ 2,4 — **Geschossflächenzahl**

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO):

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

WW — **Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg)**

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

GFL — **Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

F — **Mit Fahrrechten zu belastende Fläche**

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen

Baum Erhaltung

Baum Anpflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung zu Teilbereichen

5 — **Bemaßung**

Bezugspunkt

9 — **Kompensationsmaßnahmen**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FD	**Flachdach**
OK	**Oberkante**
TH	**Traufhöhe**
FH	**Firsthöhe**

1 FERTIGUNG
Genehmigt
Mit Verfügung vom 08. Juni 2017
Az.: 610-1
Landau in der Pfalz, den 08. Juni 2017
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
Abt. Bauen und Umwelt
Untere Landesplanungsbehörde
S. Kiesy
Bauoberrat

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße

059–003
PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 36 05 80-0
Fax: 06 31 / 36 05 80-2
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber:	**Ortsgemeinde Oberotterbach**
Projekt/Maßnahme/Objekt:	**Bebauungsplan**
Inhalt:	**Bebauungsplan Gewerbegebiet Feldwiese**
Phase:	**Rechtsplan**
DW/JD/WO 12/16 DW/WO 02/17 JK/WO 04/17	Maßstab: 1: 500 — Projekt-nr.: 464