



Die Planunterlagen entsprechen den Anordnungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990	Die Gemeinde hat am 08.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.03.2007 ortsblich bekannt gemacht worden.	Der Hinweis über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist am 24.03.2007 im Schifferstadter Tagblatt ortsblich bekannt gemacht worden.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes	Die Gemeinde hat am 22.08.2007 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 23. September 2007 bis einschließlich 04. Oktober 2007 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.08.2007 im Schifferstadter Tagblatt ortsblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplanentwurf wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.08.2007 abgeändert. Die Benachrichtigung der Personen, die Besenken und Anregungen vorgebracht haben, erfolgte am	Dieser Bebauungsplan wurde am 22.08.2007 gemäß § 10 BauGB durch die Gemeinde als Satzung beschlossen.	Schifferstadt, den Stadterwaltung					
PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BÜRGERBETEILIGUNG	ENTWURF	AUSLEGUNGSBESCHLUSS	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	SATZUNGSBESCHLUSS						

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - GE** Art des Baugebietes; hier: Gewerbegebiet
 - 0,8 II** Grundflächenzahl I Geschossflächenzahl
 - 2,4 a** Anzahl der Vollgeschosse I abweichende Bauweise
 - FD** Dachform: Flachdach + flach geneigtes Dach I max. Firsthöhe üNN
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - landwirtschaftlicher Weg, unversiegelt
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Grünfläche auf Privatgrundstück
- Wasserflächen und Wasserwirtschaft**
 - Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsfläche)
- Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Versickerungsfläche)
 - Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist (gem. LWG § 76, Abs. 1)
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Stellplätze
 - Umgrenzung einer Archäologischen Fundstelle
 - Archäologische Einzelfundstelle

Hinweis: Grundlagen erhalten am 13.02.2006 vom Katasteramt Ludwigshafen



Übersichtsplan Schifferstadt Maßstab 1 : 10.000

- ### Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 8)
Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
Anlagen nach BauNVO § 8 Abs. 2, Nm. 3-4 sind im Plangebiet nicht zulässig.
Gemäß § 1 BauNVO Abs. 6 sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
 - Bauweise**
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2) (V.m. BauNVO § 22.23)
Es wird die abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind – soweit diese nicht für Zufahrten und Nebenanlagen verwendet werden – dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.
 - Garagen und Stellplätze**
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)
Garagen und Garagenanlagen im Plangebiet dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Stellplätze sind nach der Maßgabe der Landesbauordnung (LBAuO) im Plangebiet zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25)
Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 12 m sind über ihre gesamte Höhe mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mind. 1 Baum / 200 qm sowie mind. 1 Strauch / 10 qm heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen und eine kräuterreiche Saatgutmischung in Anlehnung an trockene Glattflurwiesen vorzunehmen.
Die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind bei Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BD) entsprechen und einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, haben.
Hartdächer sind ab 100 qm zusammenhängender Dachfläche mit einer Dachbegrünung (Substratdicke mind. 8 cm, extensiv) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht für die Erzeugung regenerativer Energien verwendet werden.
 - Pflanzbindungen**
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178)
Je acht (8) PKW-Stellplätze wird die Pflanzung von mindestens einem Laubbäum I. oder II. Ordnung in einer mind. 6 Quadratmeter großen Baumbest. festgesetzt.
Die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind bei Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BD) entsprechen und einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, haben.
Hartdächer sind ab 100 qm zusammenhängender Dachfläche mit einer Dachbegrünung (Substratdicke mind. 8 cm, extensiv) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht für die Erzeugung regenerativer Energien verwendet werden.

- #### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Dächer**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten
Im Plangebiet sind nur flach geneigte Dächer bis 15° Neigung für Haupt- und Nebengebäude zulässig. Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Dachstuhl. Die durch Dachaufbauten überbauten Flächen dürfen 25 vom Hundert der jeweiligen Bauwerksdachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien.
 - Werbeanlagen und Abfallstandorte**
(§ 88 LBAuO)
Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern.
Werbeanlagen sind nur bis zu 3 m über die bauliche Traufhöhe zulässig (Oberkante Werbeanlage) und dürfen 50 von Hundert der Länge der Gebäusesette nicht überschreiten.
 - Stellplätze, Zufahrten und Befestigungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO)
PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Gärerisch genutzte Freiflächen sind mit Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzutragen.
Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBAuO). Neu zu errichtende Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 von Hundert auszuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Zufahrten dürfen in vollversiegelter Bauweise erstellt werden, wenn die Entwässerung in umliegende Planflächen gewährleistet ist.
 - Einfriedigungen**
(§ 88 LBAuO)
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege und zu Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von Maschendrahtgeflecht, allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler), nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), Rechtsstand: 1. Januar 2007

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2007 (GVBl. S. 365)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 26. September 2005 (GVBl. S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -)
vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GVBl. S. 98)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPFG -)
vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

Gemeindeordnung (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. März 2006 (GVBl. S. 57)

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Gemeinde vom 22.08.2007 überein.
Der Bebauungsplan hat das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am ortsblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und kann von jedermann bei der Stadterwaltung, Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt, eingesehen werden.

Schifferstadt, den Stadterwaltung
AUSFERTIGUNG

Schifferstadt, den Stadterwaltung
BEKANNTMACHUNG/INKRAFTSETZUNG

- ### C Hinweise
- Ordnungswidrigkeiten**
(Ordnungswidrigkeiten - GewO - § 24 Abs. 5)
Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen Anordnung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzig Euro (50,00 €) geahndet werden. Verwaltungsbehörden im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Kommunalverwaltung.
- Bestandplanung und Einfrischung**
Bei der Bestplanung und Einfrischung der Baugrundstücke ist das Landesrecht des Landes Rheinland-Pfalz (LNatSchG) zu beachten.
- Archäologische Funde**
Gemäß Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPFG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Ent- und Baurbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden gemäß § 53 des Landesgesetzes mit Geldstrafen geahndet.
- Wassergefährdende Stoffe**
Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieselkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. § 20 Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Versickerung mit elektrischer Energie**
Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdableitungen mit elektrischer Energie versorgt.
- Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**
Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - ist der Anfall von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Im festgesetzten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mulden bis 20 cm Tiefe. Darüber hinaus wird ungeachtet einer eventual notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (WHG § 2 Abs. 1 in Verbindung mit WHG § 3 Abs. 1 Nr. 5) empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen.
- Für Versickerungsanlagen und Ableitung in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung**
Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:
- Es darf keine Verbindung zum Trinkwasseretz hergestellt werden
 - Alle Brauchwasserleitungen und -entnahmestellen sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen

- Baugrenzung und Abdeckung**
Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Ggüebereichs vorgesehene Unterleitung und Bauwerke unter Geländeoberkante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszubilden. Abdeckungen sind jeweils bis über die Geländeoberkante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird eine WU-Betonoberplatte mit einer weißen Wanne empfohlen bzw. auf die DIN 18 195 verwiesen.
- Stand- und Regenwasser-Technik**
Alle Bauarbeiten und die Errichtung von Bauwerken sowie die Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen haben nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen. Die entsprechend zuständigen Behörden und Träger sind, unbeschadet gegebenenfalls notwendiger Genehmigungsverfahren, vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.
- Freiflächenplan**
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengehaltungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Befestigung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsflächen und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dargestellt sind. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landpflege oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.
- Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen**
Die Pflanzenliste kann dem Textentnommen werden und ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dessen Satzung. Ein Auszug der Pflanzenliste ist nachfolgend beispielhaft aufgeführt:
- | <u>Bäume / Ordnung</u> | <u>Freiflächenplan</u> |
|-------------------------|----------------------------------|
| <u>Bäume A. Ordnung</u> | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Esche |
| Fraxinus excelsior | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Stieleiche |
| Quercus robur | Winfelinde |
| Tilia cordata | |
| <u>Bäume B. Ordnung</u> | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche |
| Nyssa communis | Waldkiefer |
| <u>Hochstammarten</u> | |
| Amelanchier ovalis | Gemeine, Echte Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| <u>Geblühe</u> | |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rubus fruticosus | Echte Brombeere; Wilde Brombeere |
| Lonicera caprifolium | Jägermeister |

M 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN Nr. 90

FÜR DAS GEBIET

"Gewerbegebiet

"Reifen Krupp"

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro L.O.P.
Geplamt UH
Gezeichnet DD
Worms, 19.10.2007

LANDSCHAFTS- + top
OBJEKT-PLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Hoek, Weisheimer Hauptstr. 23, 67551 Worms, Tel. 06241 / 83891-0, Fax: -18