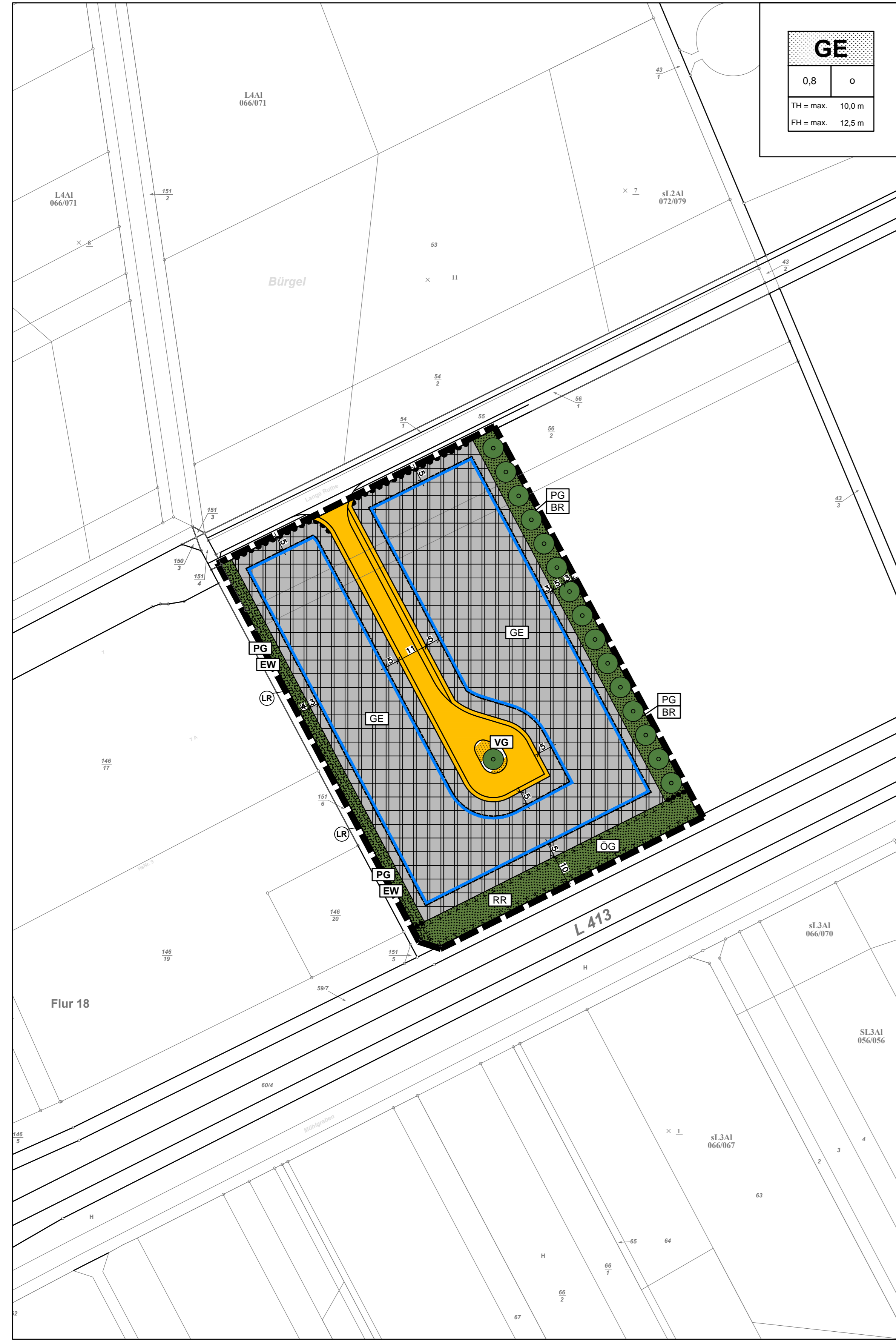


# GEMEINDE BODENHEIM

## Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRDEL 1. Änderung

### BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:  
GEWERBEBEZIEH § 9 BauGB i.V.m. § 1 (4, 5 und 9) BauGB

**Abgrenzungsbereich:**  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.  
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
3. Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsführer sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

**Unzulässig sind:**  
1. Tankstellen,  
2. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentralen Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Orthopädische und medizinische Waren
- Parfümeriewaren
- Drogeriewaren und Apotheken
- Schuhe, Lederwaren
- Textilien
- Bekleidung und Bekleidungszubehör
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Infomationstechnologie
- Telekommunikation
- Zeitungen und Zeitschriften
- Bücher, Schreib- und Papierwaren
- Kunst und Antiquitäten
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
- Sportartikel und Sportbekleidung
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Musikinstrumente und Musikalien

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauGB**

Für die Eintragungen zur First- und Traufhöhe in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) gilt:  
Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle. Soweit für zulässige Nutzungen und Anlagen aus dringenden betrieblichen Gründen Sonderbauwerke, -bauteile oder technische Aufbauten (Hinweis: z.B. Silos, Flutlichtmasten, Abgas- oder Abfuhranlagen oder Antennen) mit größerer Höhe als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so darf für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Diese Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen deutlich untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen und müssen den übrigen Baukörper in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sein.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudeselle gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaufbauten bei geneigten Dächern oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern als oberer Bezugspunkt. Bei Putzdächern gilt das niedrigste Maß. Bei Vorsprüngen in der Dachfläche gilt das höchste Maß.  
Für die Bestimmung der First- und Traufhöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte des Grundstücks.

3. **BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauGB**  
Für die Eintragungen zur Bauweise in die Nutzungsschablonen gilt:  
Die abweichende Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauGB festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die zulässige Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.

4. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) + § 14 (1) BauGB**  
Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen gemäß § 12 BauGB und Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
**Frühergestellte Maßnahmen**  
Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

**RR – Retentionsraum**  
Auf den im Plan als Retentionsraum – RR festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah ausgeführte Entwässerungsmulden zur Rückhaltung, verzögerten Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet herzustellen. Die Flächen sind als extensive Wiese gemäß textlicher Festsetzung zu extensive Wiese – EW zu entwickeln. Weiter sind pro 100 m<sup>2</sup> Straucher sowie 3 Bäume 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Private Grünflächen**  
Auf allen privaten Grünflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die beladete Bodenzone unter Ausbildung von naturnah ausgeführten Entwässerungsmulden zulässig.  
**Private Grünfläche – Extensive Wiese (EW)**  
Die im Plan als Extensive Wiese – EW festgesetzte Private Grünfläche ist als extensive Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung anzulegen. Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig.

**Private Grünfläche – Baumreihe (BR)**  
Auf der als Baumreihe – BR festgesetzten Private Grünfläche sind heimische Laubbäume der 1. Ordnung gemäß Anhang 1 – Pflanzlisten und Pflanzqualitäten in der dargestellten Anzahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.

**Ausführung von Stellplätzen**  
Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen offengliedrigen Belägen, z.B. Rasengittersteine, breittufigen Pflaster, Schotterrasen, Rasengitter- oder Porenpflaster, auszuführen.

6. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
Die gemäß Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz bestimmt.

7. **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB**  
**Plananzbestimmung für nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Im gesamten Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfahrten, Zugängen und Stellplätzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorzone) als Rasenflächen mit Baum- und Buschgruppen pflanzlich anzulegen. Pro 200 m<sup>2</sup> dieser Flächen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung sowie 10 Sträucher zu pflanzen.

**Begrünung von Parkplätzen auf privaten Grundstücken**  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken sind mit Bäumen zu überstellen. Pro sechs Stellplätze ist mindestens ein Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzscheiben sind mit einheimischen Bodendeckern oder Strauch zu bepflanzen.

#### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. **AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 88 (1) Nr. 1 LBauO**  
1.1. **DACHGESTALTUNG § 88 (1) Nr. 1 LBauO**  
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind nur Dachneigungen bis maximal 40° zulässig.  
1.2. **Werbeanlagen im Gewerbegebiet § 88 (1) Nr. 1 LBauO**  
**Anzahl**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ihre Gesamtanzahl ist auf maximal drei Anlagen pro Betrieb beschränkt. Zusätzlich kann eine weitere gemeinschaftliche Werbeanlage als Standwerbeanlage oder Pylon an der Gebietszufahrt errichtet werden.  
**Bestimmungen zu Werbeanlagen am Gebäude**  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes herangezogen werden.  
**Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen**  
Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 7,0 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
Es darf maximal eine freistehende Werbeanlage als Standwerbeanlage oder Pylon errichtet werden. Hierbei ist eine maximale Höhe von 9,0 m zulässig.  
**Sonstige Vorschriften**  
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 88 (1) NR. 3 LBauO**  
2.1. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorzone sowie Abgrabungen § 88 (1) Nr. 3 LBauO**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit nicht betriebliche Belange entgegen stehen. Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.  
2.2. **Einfriedigungen der Baugrundstücke**  
Für die Einfriedigung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Soweit diese aus Drahtzaun bestehen, sind sie in freiwachsenden Pflanzungen oder geschichteten Hecken einzufriedigen.  
Einfriedigungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.  
2.3. **Einfriedigungen der Privaten Grünflächen – Extensiver Wiesenstreifen § 88 (1) Nr. 3 + 7 LBauO**  
Die Einfriedigung der Privaten Grünflächen – Extensiver Wiesenstreifen ist nur mit Zäunen bis 2,0 m Höhe zulässig. Schachdeckel müssen vom angrenzenden Wirtschaftsbereich freizugänglich bleiben. In die anderen Richtungen müssen Einzäunungen einen Mindestabstand von 2 m zur Schachdeckelmitte einhalten.

3. **HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**  
1. Funde müssen gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).  
2. Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.  
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält DIN 19 915 bezüglich des Bodenabbaus und der Oberbodenanreicherung.  
3. Für die Bepflanzung ist der erste Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.  
4. Der nautische Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Einfriedigungen“ ist zu beachten.  
5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.  
6. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.  
7. Für die Verlegung unterirdischer Elektro- und Fernwärmlinien sind laut DIN 1998 vorgesehene Trassenräume freizuhalten.  
8. Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1999 und DIN 2001 zu beachten. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasseretz hergestellt werden. Sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude sind mit der Aufwandschicht „Kein Trinkwasser“ zu bezeichnen. Der Träger der Wasserversorgung sollte über die Planungen informiert werden. Gemäß TrinkV ist für Regenwasseranlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsschutz eine Anzeigepflicht gegeben.  
9. Die Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 sowie VDI-Richtlinie 2719 sind zu beachten.  
10. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgeleitete Altlasten (Altlasten) vorliegen, istige Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenqualität wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen, Niederschlagsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Süd, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz umgehend zu informieren.  
11. Die Abstände zwischen Baumfällzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.  
12. Die technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2008 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regeln Arbeitblatt W 400-01 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRW Teil 1) der DVGW-Regelwerke und die Technischen Regeln Arbeitblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.  
13. Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.  
14. Nach § 2 (2) Landeswassergesetz i. d. F. v. 18.12.2001 soll das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke (Dachentwässerung usw.) als Brauchwasser verwendet oder über die beladete Bodenfläche versickert werden.  
15. Das Niederschlagswasser ist in Geländehöhe über die beladete Bodenzone oder je nach örtlicher Situation in Rigolen zu versickern, diese Freilege ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zu klären.  
16. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Vorgaben im DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.  
17. Für den Einbau von Rigolen ist nach § 27 LWG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz einzuholen.  
18. Bei jedem Gewerbebetrieb sollte geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalsystem mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (Genehmigungspflichtig gem. § 62 (3) WHG oder gem. § 62 (4) WHG i.V.m. § 54 LWG – ab 8 m<sup>3</sup>/d vorzuschalten sind.  
Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, die der Beseitigung von gewerblichen Abwasser dienen, bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 59 WHG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 (1) Nr. 3 WHG i.V.m. § 57 (2) WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Verwertung festgelegt sind. Die Freistellung von der Genehmigungspflicht ist durch die zuständige Behörde gem. § 59 (2) WHG möglich.

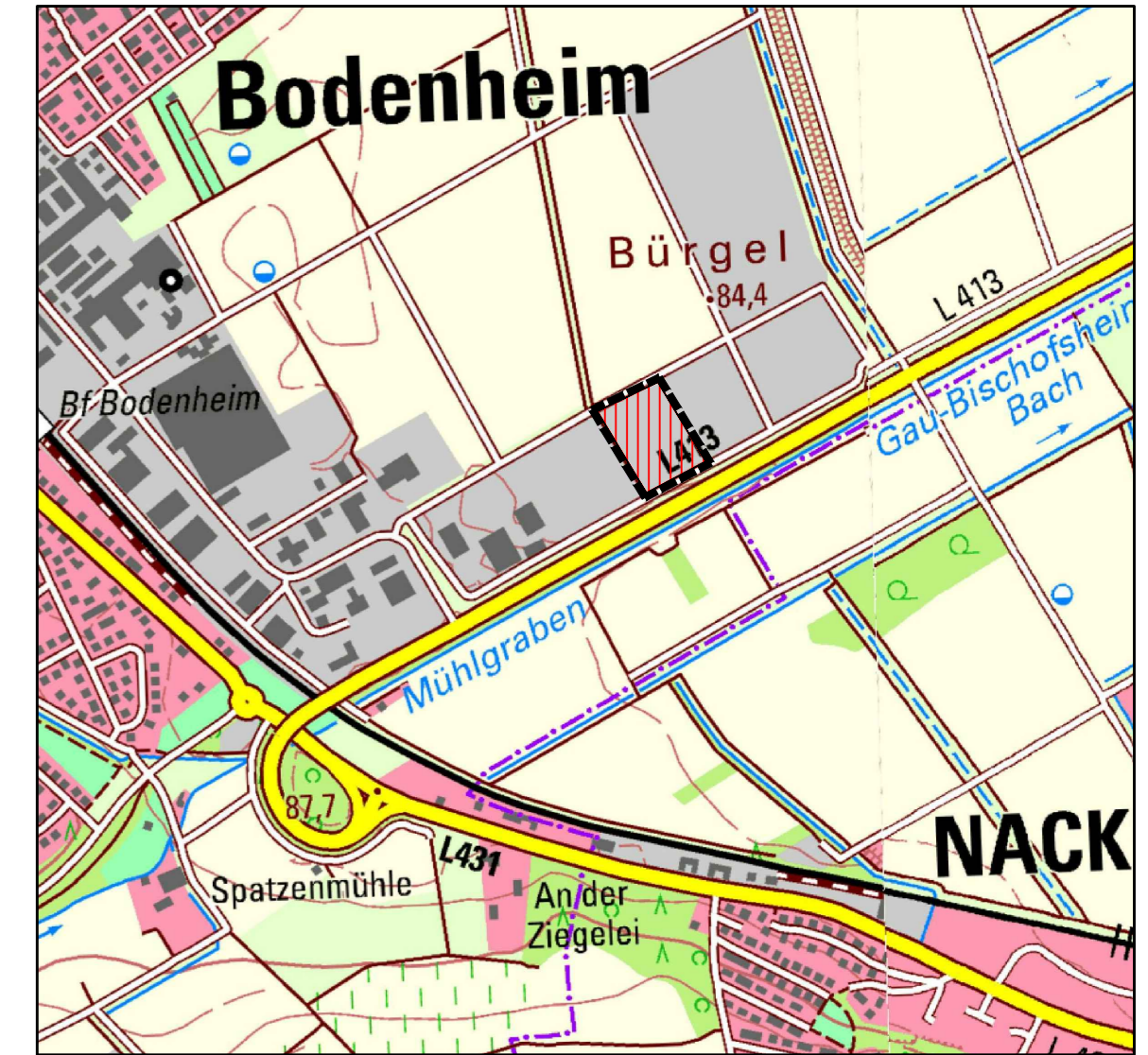
#### D. EMPFEHLUNGEN

1. **DACHBEGRÜNUNG**  
Es wird empfohlen, Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 75 % intensiv oder extensiv zu begrünen. Bei extensiver Begrünung sollte die Dachfläche mit mindestens 8 cm eines kulturfähigen Substrats versehen werden.  
2. **VERMINDERUNG DES ABZULEITENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS**  
Zur Minimierung der zu behandelnden Wassermengen (von Dachflächen) kommen zusätzlich zu Dachbegrünungen der Überlauf der Zuleiten und Brauchwasserentwässerung in Frage. Kombination dieser Maßnahmen mit solchen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden empfohlen.  
3. **ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHR / GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNGEN**  
Dort wo Straßenverkehrsflächen in Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche erhöht hergestellt werden, wird das Auffüllen von Privatgrundstücken bis auf Straßenniveau empfohlen. Diese Maßnahme dient der Senkung des Risikos Privater bei grundsätzlich bestehender Überschwemmungsgefahr.  
Es wird empfohlen, auf Abgrabungen unter die natürliche Geländeoberfläche zu verzichten.  
4. **GRUNDWASSER/UNTERKERLELUNG**  
Wegen der Nähe zum Rhein ist im Plangebiet mit einer erhöhten Lage des Grundwasserspiegels zu rechnen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die neu zu errichtenden Gebäude nicht zu unterkellern. Ist dennoch eine Unterkellerung vorgesehen, sollten entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. weiße Wand).  
Zur Minimierung der zu behandelnden Wassermengen (von Dachflächen) kommen zusätzlich zu Dachbegrünungen der Überlauf der Zuleiten und Brauchwasserentwässerung in Frage. Kombination dieser Maßnahmen mit solchen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden empfohlen.  
Die Auftriebsschicht ist zu gewährleisten. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Lagerung wasserführender Stoffe, sofern die individuelle Befestigung mit Heizöl (Tanks) vorgesehen wird.  
Sofort während der Bauphase hohe Grundwasserstände aufleiten bzw. durch entsprechende Maßnahmen an Aufbauten auf den grundwasserstauenden Schichten herabzuführen, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5. **ANHANG**  
Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteile des Bebauungsplans.  
Baumneuzusatz sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.  
**Qualitätsmerkmale für Bepflanzungen**  
Die Bepflanzungen müssen zum Mindesten folgende Qualitätsmerkmale haben:  
Bäume 1. Ordnung: Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen  
Bäume 2. Ordnung: Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen  
Heister: Größe mindestens 100 bis 125 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen  
Sträucher: Größe mindestens 60 bis 100 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen  
**Bäume 1. Ordnung:**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
**Hinweis:**  
Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.  
Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an den privaten Verkehrsflächen verwendet werden.  
**Bäume 2. Ordnung:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyramidalis - Wildbirne  
**Hinweis:**  
Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.  
**Fassadenbegrünung:**  
Clematis vitalba - Waldrebe (auf südexponierten Standorten)  
Hedera helix - Efeu (auf nordexponierten Standorten)  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein (auf südexponierten Standorten)  
Polygonum aubertii - Klette/Knotenröhre (auf südexponierten Standorten)  
Wisteria sinensis - Bienenbienen (auf südexponierten Standorten)

6. **RECHTSGRUNDLAGEN**  
Der Bebauungsplan aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:  
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).  
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).  
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).  
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Plannahms (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1931) S. 38), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).  
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsverordnung - ImmVermV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).  
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (BGBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2011 (GVBl. S. 47).  
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturerschutzesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 387), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).  
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139).  
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).  
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).  
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).  
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

### ÜBERSICHTSPLAN o. M.



### VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde BODENHEIM hat am 02.12.2014 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.01.2015 mit dem Hinweis gem. § 13a (3) BauGB.

2. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2015 gem. § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 07.07.2015 abzugeben.

3. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Der Gemeinderat der Gemeinde BODENHEIM hat am 11.05.2015, die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 29.05.2015 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können sowie dem Hinweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 07.07.2015 zu jedermanns Einsicht.

4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG** gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB  
Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde BODENHEIM in seiner Sitzung am 21.07.2015 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

5. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde BODENHEIM hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

6. **AUSFERTIGUNG**  
Ausgefertigt: BODENHEIM, den ..... Gemeinde BODENHEIM

7. **INKRAFTTRETEN**  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

BECKER-THEILIG  
Ortsbürgermeister

8. **RECHTSGRUNDLAGEN**  
Der Bebauungsplan aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:  
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).  
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).  
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).  
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Plannahms (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1931) S. 38), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).  
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsverordnung - ImmVermV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).  
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (BGBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2011 (GVBl. S. 47).  
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturerschutzesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 387), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).  
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139).  
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).  
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).  
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).  
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

9. **RECHTSGRUNDLAGEN**  
Der Bebauungsplan aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:  
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).  
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).  
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).  
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Plannahms (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1931) S. 38), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).  
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsverordnung - ImmVermV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).  
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (BGBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2011 (GVBl. S. 47).  
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturerschutzesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 387), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).  
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139).  
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).  
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).  
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).  
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

10. **RECHTSGRUNDLAGEN**  
Der Bebauungsplan aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:  
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).  
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).  
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).  
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Plannahms (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1931) S. 38), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
- Gesetz zum Schutz vor schäd



# **GEMEINDE BODENHEIM**

in der VG Bodenheim

## **Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL 1. Änderung**

---

### **BEGRÜNDUNG**

GP 14.08.2015

**PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER** STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL [post@planungsbuero-hendel.de](mailto:post@planungsbuero-hendel.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

**1. BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG .....4**

## **2. PLANUNTERLAGEN**

2.1	URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN	M. 1 : 1.000
2.2	BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN	M. 1 : 1.000

## **1. BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG**

Auf der gemeindeeigenen Gewerbefläche im westlichen Bereich des GEWERBEGEBIETES BÜRCEL soll auf einer Fläche von ca. 1,65 ha die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Um die Nachfragen und Nutzungsansprüche interessierter Gewerbetreibender bedienen zu können ist der Bau einer weiteren Erschließungsstraße erforderlich. Diese soll von der Straße LANGE RUTHE nach Süden abzweigen und als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2 + 3, Satz 1) BauGB entsprechend. Dies bedeutet u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung mit einer Gesamtfläche von ca. 1,65 ha umfasst in der FLUR 18 die Flurstücke 56/1, 56/2, 57 tw. und 58 tw.

### **STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

Angepasst wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Bauweise; anstelle von abweichender Bauweise mit nicht begrenzter zulässiger Länge der Gebäude wird entsprechend der zukünftig kleingliedriger Nutzung die offene Bauweise zugelassen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht mehr festgesetzt. Mit einer Reduzierung der zulässigen Firsthöhe von derzeit 15,0 m auf 12,5 m wird der kleinteiligen städtebaulichen Struktur Rechnung getragen und zudem ein gestufter Übergang zu den vorhandenen Gebäudekubaturen im Westen (Verbrauchermärkte) erreicht.

Erhöht wird die zulässige GRZ von 0,6 auf 0,8. Der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad bleibt aber unverändert, da sowohl bei einer GRZ von 0,6 als auch bei einer GRZ von 0,8 die maximale Überbaubarkeit mit Haupt- und Nebenanlagen bei 80 % liegt. Die Erhöhung wird vorgenommen, da so für die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden ein Ausgleich für die Reduzierung der Bauflächen, die die Bezugsgröße zur Berechnung der GRZ darstellen, zugunsten der Ausweisung von Privaten Grünflächen erfolgt.

### **ERSCHLIESSUNG**

Erschlossen wird das zukünftige Gewerbegebiet für kleine Betriebe durch eine Stichstraße mit Wendehammer. Um den Verkehrsfluss auf der Haupteerschließungsstraße LANGE RUTHE nicht unnötig zu behindern, wird die Erschließung der Baugrundstücke von Norden her durch Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten“ ausgeschlossen.

**Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL**

## 1. Änderung

Die Straßenverkehrsfläche der Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 11 m ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 6 m, beidseitig 1,50 m breiten Gehwege sowie einseitig einen 2 m breiten, begrüntem Versickerungstreifen. Weitere öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen. Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt mit dem Bauantrag an den Privatgrundstücken.

**ENTWÄSSERUNGS-/GRÜNKONZEPT**

Das Entwässerungskonzept ist das Schmutzwasser betreffend inhaltlich mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz, das Niederschlagswasser betreffend mit der SGD Süd abgestimmt. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Mainz zugeführt. Das private Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken versickert. Zulässig ist die Versickerung auch auf den Grünflächen. Das Straßenwasser wird in seitlichen Mulden, die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche einseitig zwischen Fahrbahn und Gehweg angeordnet werden, versickert. Zur Erhöhung der Versickerungsleistung erfolgt in den Mulden ein Bodenaustausch. Erforderliche wasserrechtliche Anträge werden im Zuge der Erschließungsplanung gestellt.

Die südwestlich des Geltungsbereichs vorhandene Versickerungsmulde parallel zur Böschung entlang der L 413 mit lockerem Strauchbestand und einigen Bäumen ist sinngemäß im ursprünglichen Bebauungsplan als „mit Gehölzen zu bepflanzen Retentionsraum“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 1. Änderung übernommen. Die Ausweisung der Fläche erfolgt aber zugleich als Öffentliche Grünfläche, um so die Funktionen für den Wasserhaushalt und die eingründende Wirkung sicherstellen zu können. Auch der Abstand zwischen L 413 und südlicher Baugrenze bleibt unverändert und nimmt so weiterhin die Baufluchten westlich und östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf.

Im Wirtschaftsweg Flst.-Nr. 151/6 liegen Strom-, Trinkwasser- und Gasleitungen, östlich parallel zum Wirtschaftsweg eine Abwasser-Druckleitung. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Leitungsschutzstreifen wird deshalb ein 4 m breiter Geländestreifen parallel zum Wirtschaftsweg von Bebauung freigehalten und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz versehen. In Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb darf dieser Streifen zur Muldenversickerung von Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke genutzt werden. Auch eine Einzäunung des Geländestreifens ist zulässig. Allerdings müssen Schachtdeckel vom benachbarten Wirtschaftsweg aus frei zugänglich bleiben. Einzäunungen müssen von der Mitte der Schachtdeckel einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine weitere Private Grünfläche mit einer zu pflanzenden Baumreihe ausgewiesen, die der Eingrünung der im ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen großvolumigen Gewerbebauung dient und auch dieser Bebauung zugeordnet werden soll. Aus diesem Grund ist die Achse der Baumreihe außermittig mit einem Abstand von 3 m zum östlichen Gewerbegebiet aber 5 m zu den westlichen Baugrundstücken festgesetzt.

## GÜLTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften, Hinweise und Empfehlungen des ursprünglichen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## FLÄCHENBILANZ

Die zukünftigen Flächennutzungen im Bereich der 1. Änderung teilen sich wie folgt auf:

FLÄCHENNUTZUNG	TEILFLÄCHE	GESAMTFLÄCHE	ANTEIL
GEWERBEGEBIET		11.805 m <sup>2</sup>	72,2%
- überbaubare Flächen (GRZ 0,8)	9.445 m <sup>2</sup>		
- nicht überbaubare Flächen (GRZ 0,2)	2.360 m <sup>2</sup>		
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN		1.765 m <sup>2</sup>	10,8%
- Straßenverkehrsflächen	1.670 m <sup>2</sup>		
- Verkehrsgrün	95 m <sup>2</sup>		
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN		1.055 m <sup>2</sup>	6,5%
- Retentionsraum	1.055 m <sup>2</sup>		
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN		1.720 m <sup>2</sup>	10,5%
- Baumreihe	1.145 m <sup>2</sup>		
- Extensive Wiese	575 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMTSUMME</b>		<b>16.345 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

## EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Keine Aussage trifft der § 13 a BauGB zur Vermeidung von Eingriffen. Dieser Aspekt ist jedoch auch bei den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen.

Die im Umweltbericht aufgeführten landespflegerischen Vermeidungsmaßnahmen gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

**Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL**

## 1. Änderung

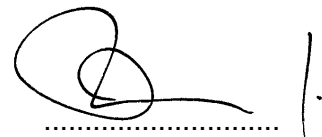
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auf der einen Seite eine zusätzlich zulässige Flächenversiegelung verbunden. Die zusätzliche Erschließungsstraße ersetzt bisher ausgewiesenes Gewerbegebiet. Während im Gewerbegebiet die maximal zulässige Versiegelung/Überbauung unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO bei einer GRZ von 0,8 liegt, ist mit der Straße eine Vollversiegelung verbunden, ausgenommen die Versickerungsmulden. Dies bedeutet eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 280 m<sup>2</sup> (= ca. 1.400 m<sup>2</sup> Straßenfläche x 20 %).

Auf der anderen Seite erfolgt durch die Festsetzung der Privaten Grünflächen anstelle der bisher festgesetzten Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 1.720 m<sup>2</sup> eine Aufwertung gegenüber Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Ursprünglich durften hier ca. 1.375 m<sup>2</sup> (= 1.720 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 unter Berücksichtigung von § 19 BauNVO) versiegelt werden.

In der Summe reduziert sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung die zulässige Versiegelung um ca. 1.095 m<sup>2</sup> (1.375 m<sup>2</sup> – 280 m<sup>2</sup>).

Zugleich ist auf den Privaten Grünflächen die extensive Nutzung und Pflege festgesetzt. Somit erhöht sich aus Sicht des Naturschutzes die Qualität der Flächen gegenüber der ursprünglichen Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen.

Wiesbaden, den 14.08.2015



Merkel