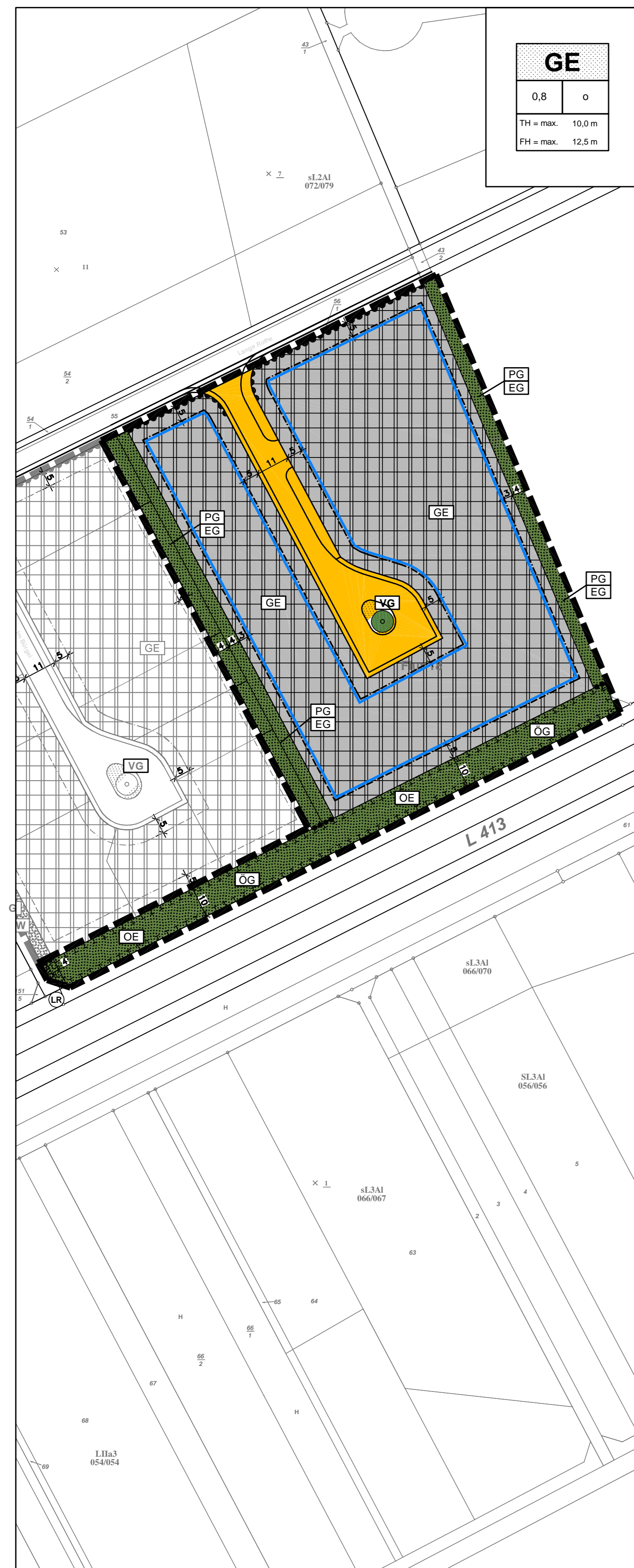


# GEMEINDE BODENHEIM

## Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRDEL 2. Änderung

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



### LEGENDE

<b>GE</b>	GE: GEWERBEGEBIET (§ 8 BauGB) o.B. MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO) * OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO) TH: ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (IN METERN) FH: ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METERN) EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT
<b>OG</b>	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: <b>OE</b> ORTSRANDEINGRÜNNUNG <b>PG</b> PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: <b>EG</b> GRUNDSTÜCKSEINGRÜNNUNG
<b>VG</b>	VERKEHRSGRÜN BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM GEWERBEGEBIET  
BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

### VERKEHRSLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHE  
VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
ZWECKBESTIMMUNG:  
**VG** VERKEHRSGRÜN  
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

**OG** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
ZWECKBESTIMMUNG:  
**OE** ORTSRANDEINGRÜNNUNG  
**PG** PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
ZWECKBESTIMMUNG:  
**EG** GRUNDSTÜCKSEINGRÜNNUNG

### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
ZWECKBESTIMMUNG:  
**OE** ORTSRANDEINGRÜNNUNG

### ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

**—** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 7 BauGB)  
**++++** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG / BAUWEISE (§ 16 (6) BauNVO)  
**○** MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DES WIRTSCHAFTS-BETRIEBES MAINZ ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
**→** VERMESSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

**VORHANDENE KATASTERGRENZE**  
**FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)**

## 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:  
GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4, 5 und 9) BauNVO

Allein zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,  
3. Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen keine freistehenden Gebäude errichtet werden. Derartige Wohnungen sind nur als integrierter Bestandteil eines Betriebsgebäudes zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Unzulässig sind:

- 1. Tankstellen,
- 2. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentralen Sortimenten:
  - Nahrungsmittel 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
  - Informationstechnologie
  - Telekommunikationsmittel
  - Zeitungen und Zeitschriften
  - Bücher, Schreib- und Papierwaren
  - Kunst und Antiquitäten
  - Schnittblumen und Blumenblendeerzeugnisse
  - Sportartikel und Sportbekleidung
  - Handelswaren, Munition, Jagd- und Angelgeräte
  - Musikinstrumente und Musikalen

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

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 Sonderbauweise, -ausfertigung oder technische Aufbauten (hinweis: z.B. Stützfluchtmasten, Abgas- oder Abfallanlagen oder Antennen) mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so darf für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhen 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 Baukörpern in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sein.  
Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudeitelle gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenwand bei geneigten Dächern oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern als deren Bezugspunkt. Bei Putzdecken gilt das niedrigste Maß. Bei Vorsprüngen in der Traufhöhe 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 Straßengrenzungslinie, gemessen in der Mitte des Grundstücks.

#### 3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) + 14 (1) BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

##### Fristsetzungen

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.

##### Ortsrandeingußung - OE

Die im Plan als Ortsrandeingußung - OE festgesetzte Öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiese gemäß textueller Festsetzung zur Privaten Grünfläche - Extensive Wiese (PG - EW) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Weiter sind in Gruppen pro 100 m<sup>2</sup> 25 Sträucher sowie 3 Bäume 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Grundstückseingußung - EG

Die im Plan als Grundstückseingußung - EG festgesetzte Private Grünfläche ist als extensive Wiese gemäß textueller Festsetzung zur Privaten Grünfläche - Extensive Wiese (PG - EW) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Alternativ bzw. ergänzend ist auch die dauerhafte Bepflanzung mit heimischen Gehölzen zulässig.

##### Private Grünflächen

Auf allen Privaten Grünflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser über eine bewehrte Bodenzone unter Ausübung von naturgemäß ausgeführten Entwässerungsmäßen zulässig.

##### Fristsetzungen

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.

#### 5. MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zu Gunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz belastet.

#### 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

##### Pflanzbestimmung für nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfahrten, Zugängen und Stellplätzen zwischen Straßengrenzungslinie und Baugrenze (Vorzone) als Rasenflächen mit Baum- und Buschgruppen gartnerisch anzulegen. Pro 200 m<sup>2</sup> dieser Flächen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung sowie 10 Sträucher zu pflanzen.

##### Bestimmung 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 erdheimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

##### Fassadenbegrenzung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit mindestens einer Kletterpflanze zu bepflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

##### Pflanzenauswahl und sonstige gemeinsame Bestimmungen

Für alle voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Anteile im Anhang zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten)  
Sollten Baumpflanzungen absterben, muss an gleicher Stelle oder in unmittelbarer angrenzender Umfeld ein Baum gleicher Art/Artreife im Anhang gepflanzt werden.

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

##### 1. ÄUSSERE 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 Gesamtzahl ist auf maximal drei Anlagen pro Betrieb beschränkt. Zusätzlich kann eine weitere gemeinschaftliche Werbeanlage als Standwerbeanlage oder Pylon an der Gebäudefahrt 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 Grundstock 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

Leuchtbildern 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 Vornehmens sowie Abgrenzung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsästhetisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit nicht betriebliche Belange entgegen stehen. Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

#### 2.2. Einfriedungen der Baugrundstücke

Für die Einfriedung 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 geschweiften Hecken anzufügen.  
Einfriedungen in anderer Ausführung, z. B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch kleber- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelegte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

#### 2.3. Einfriedungen der Privaten Grünfläche - Extensive Wiesenstreifen (§ 88 (1) Nr. 3 + 7 LBauO)

Die Einfriedung der Privaten Grünfläche - Extensive Wiesenstreifen ist nur mit Zäunen bis 2,0 m Höhe zulässig. Schachtdeckel müssen vom angrenzenden Wirtschaftsbetrieb frei zugänglich bleiben. In die anderen Richtungen müssen Einzaunungen einen Mindestabstand von 2 m zur Schachtdeckelmitte einhalten.

### C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1. Funde müssen gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DMSchG).
- 2. Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.  
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- 3. Für die Bepflanzung ist die eAe Abschnitte des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Platz, Grenzabstände für Pflanzungen zu beachten.
- 4. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Platz, Einfriedungen 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 Elektrizitätsleitungen sind laut DIN 1998 vorgesehene Trossenröhren freizubehalten.
- 8. Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten. Sind keine Verbindungen zum Trinkwasser hergestellt werden, sind sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift "Hinweis: Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Der Träger der Wasserversorgung sollte über die Plannungen informiert werden. Gemäß TrinkwV ist für Regenwasseranlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt eine Anzeige verpflichtend.
- 9. Die Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 sowie VDI-Richtlinie 2719 sind zu beachten.
- 10. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelegte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenverhältnisse wie z.B. Schadstoffverfrachten, Bodenveränderungen oder -erosionen (Verdichtungsstellen, schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die BGS 204, Regionalnationale Wasserwirtschaft, Altlastenwirtschaft und Bodenschutz, Mainz umgehend zu informieren.
- 11. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVWG Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
- 12. Die technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVWG-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsschutz W 400/21 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - RRVV Leit-Planung) des DVWG-Regelwerks und die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks sind zu berücksichtigen.
- 13. Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Platz verwiesen.
- 14. Nach § 2 (2) Landeswassergesetz i. d. F. v. 18.12.2001 soll das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke (Dachwassererregung usw.) als Brauchwasser verwendet oder über die bewehrte Bodenzone versickert werden.
- 15. Das Niederschlagswasser ist in Geländemulden über die bewehrte Bodenzone oder je nach örtlicher Situation in Rgolen zu versickern, diese Frage ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zu klären.
- 16. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Vorgaben im DWA-Arbeitsblatt A 139 zu beachten.
- 17. Für den Einbau von Rgolen ist nach § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Die Untere Wasserbehörde ist für die Erfüllung von Niederschlagswasser bis 500 m<sup>3</sup> abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser zuständig, aber auf abflusswirksamer Fläche > 500 m<sup>3</sup> sind entsprechende Anträge bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalnationale Wasserwirtschaft, Altlastenwirtschaft und Bodenschutz, Mainz einzureichen.
- 18. Für die Versickerung vorgesehene Flächen müssen frei von Setzungen sein, damit eine Verlagerung von Schadstoffen durch Auswaschungen in das Grundwasser verhindert wird und damit der Boden seine natürliche Funktion als Abbau- und Ausgleichsmittel insbesondere zum Schutz des Grundwassers erfüllen kann.
- 19. 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. § 60 (3) WHG oder gem. § 60 (4) WHG i.V.m. § 34 LWG - ab 8 m<sup>3</sup>/Tag vorzuschalten sind).
- 20. 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 Vermeidung festgelegt sind. Die Feststellung von Genehmigungsbedürftigkeit ist durch die zuständige Behörde gem. § 59 (2) WHG möglich.

### D. EMPFEHLUNGEN

- 1. DACHBEREINIGUNG**  
Es wird empfohlen, Gebäude mit Flachdächern oder fach geneigten Dächern mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 70 % 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 Dachbegrennungen der Überlauf der Zisternen und Brauchwasserentzug in Frage. Konstruktionen dieser Maßnahmen mit solchen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden empfohlen.
- 3. ÜBERSCHWEMMUNGSGEFAHR / GELÄNDEAUFSCÜTTUNG / 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 grundstücklich bestehender Überschwemmungsgefahr.  
Es wird empfohlen, auf Abgrabungen unter die natürliche Geländeoberfläche zu verzichten.
- 4. BAUGRUND**  
Zur Bestimmung der Tragfähigkeit des Bodens wird den Bauherren empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Dabei sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054) zu beachten.

### 5. GRUNDWASSER / UNTERKELLERUNG

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 Wanne).

Zur Minimierung der zu behandelnden Wassermengen (von Dachflächen) kommen zusätzlich zu Dachbegrennungen der Überlauf der Zisternen und Brauchwasserentzug in Frage. Konstruktionen dieser Maßnahmen mit solchen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden empfohlen.

Die Auftrittsicherheit ist zu gewährleisten. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Lagerung wassergefährdender Stoffe, sofern die individuelle Behälterung mit Heizöl (Tanks) vorgesehen wird.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Anstieg der Grundwasserstände in Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### 6. BODENSCHUTZ

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihren bekannten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Behördenstelle der SGD-Süd) mitzuteilen.

### 7. RADONSCHUTZ

Das Landesamt für Geologie hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit erhöhter Radonkonzentration liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist, bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.  
Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollen Grundlage für die Bauplaner/Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorkehrungen zu entscheiden.  
Detaillierte Messergebnisse zum Radonpotential lassen sich nach der Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau nur durch Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) erzielen.  
Es liegt im Ermessen des jeweiligen Bauherrn, entsprechende Messungen auf seinem Grundstück in Abstimmung mit dem Landesamt durchzuführen zu lassen. Die Ergebnisse sind dem Landesamt mitzuteilen.

Fragen zur Geologie im Bauplatz sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonanreicherung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

### E. ANHANG

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Darüber hinaus 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.  
Straucher: Größe mindestens 60 bis 100 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen.

#### Bäume 1. Ordnung:

Acer palmatum - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Vogelkirsche  
Pyrus pyrastrer - Wildbirne

#### Heister:

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 - Vogelkirsche  
Pyrus pyrastrer - Wildbirne

#### Heister:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an den privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

#### Bäume 2. Ordnung:

Cornus sanguinea - Hartweigel  
Cornus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenrosche  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

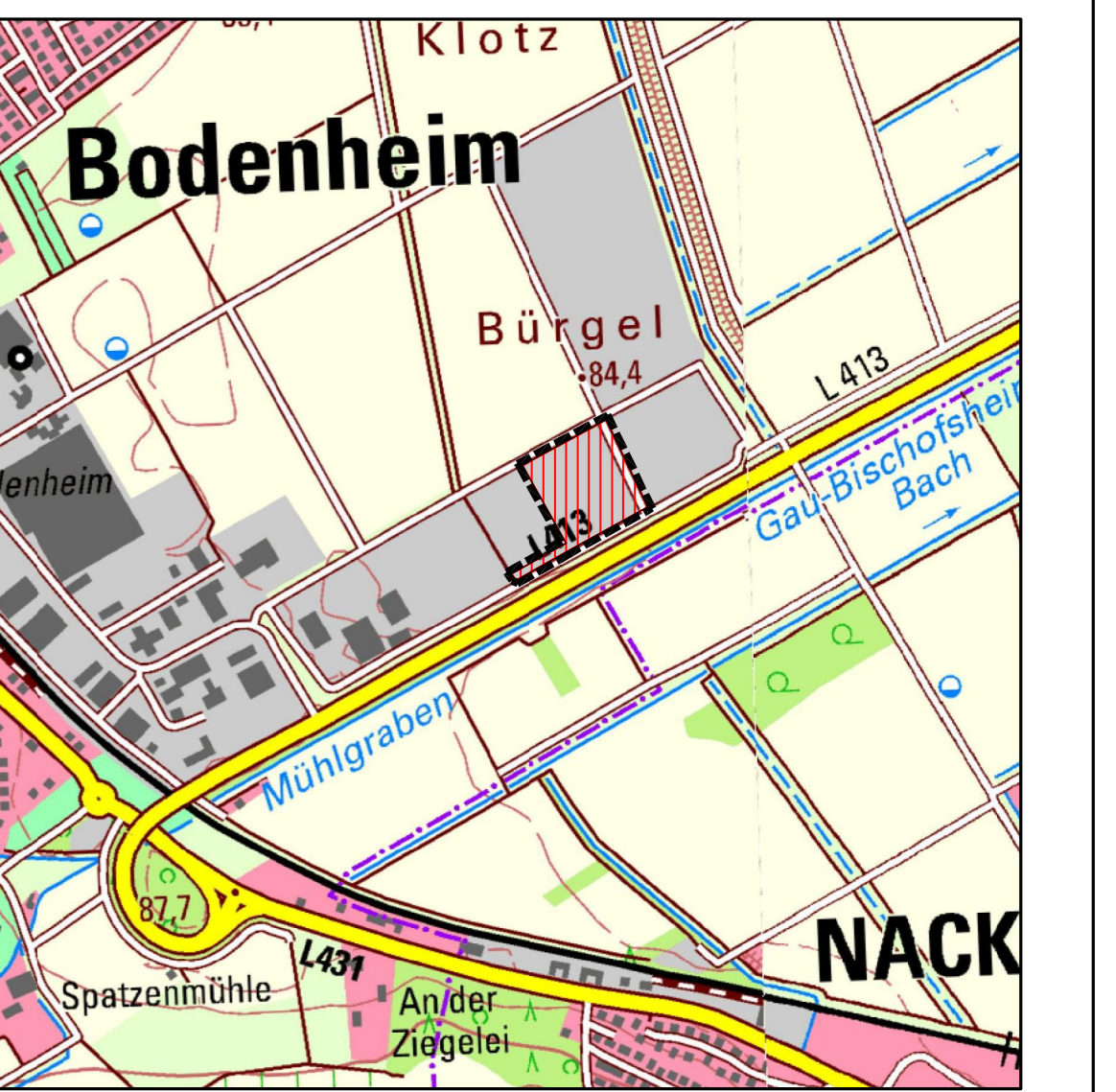
#### Fassadenbegrenzung:

Clematis vitalba - Waldrebe (auf südexpozitionierten Standorten)  
Hedera helix (auf nordexpozitionierten Standorten)  
Panicum turgidum - Wilder Weizen (auf südexpozitionierten Standorten)  
Polygonum aubertii - Kletterknotenhalm (auf südexpozitionierten Standorten)  
Vitis rotifolia - Blaugreen (auf südexpozitionierten Standorten)

### F. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bebauungsplan (BauB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 10.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1978 (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 29.07.2006 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1539).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 16 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Landesbaurechtsverordnung Rheinland-Platz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVB. I S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVB. I S. 77).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Platz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVB. I S. 283).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Platz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVB. I S. 153), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 11.08.2015 (GVB. I S. 1548).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVB. I S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVB. I S. 245).
- Wasserrecht für das Land Rheinland-Platz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14.07.2015 (GVB. I S. 127).
- Landesstraßenrecht für Rheinland-Platz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVB. I S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVB. I S. 127).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Platz (LNrbG) vom 15.06.1970 (GVB. I S. 196), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVB. I S. 209).

## ÜBERSICHTSPLAN o. M.



## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde BODENHEIM hat am 12.10.2015 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 08.01.2016 im Nachrichtenblatt 01/2016 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- 2. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt vom 08.01.2016 bis einschließlich 14.01.2016. Die Bekanntmachung des Zeitraums erfolgte am 09.01.2016 im Nachrichtenblatt 01/2016 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- 3. BETEILIGUNG DER BÜRGER**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.01.2016 mit dem Hinweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB auf der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 15.02.2016 abzugeben.
- 4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Der Gemeinderat der Gemeinde BODENHEIM hat am 12.10.2015 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich 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 15.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 zu jedermanns Einsicht.
- 5. 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 15.02.2016 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.
- 6. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde BODENHEIM hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Platz als Satzung beschlossen.  
BODENHEIM, den 11.04.2016  
Gemeinde BODENHEIM  
BECKER-THEILIG  
Ortsbürgermeister
- 7. AUSFERTIGUNG**  
Ausgefertigt:  
BODENHEIM, den .....  
Gemeinde BODENHEIM  
BECKER-THEILIG  
Ortsbürgermeister
- 8. INKRAFTTRETEN**  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.04.2016 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.  
BODENHEIM, den .....  
Gemeinde BODENHEIM  
BECKER-THEILIG  
Ortsbürgermeister

## GEMEINDE BODENHEIM

### Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRDEL 2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR. :	51 05
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB	PLAN-NR. :	10
	MASSTAB :	1 : 1.000
	DATUM :	15.03.2016
	GRÖSSE :	1,070 x 720
GP	BEARBEITER :	AW

PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER STÄDTLEBAU - UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WESBADMEN TEL: 0611 301 01 23 FAX: 0611 30

# **GEMEINDE BODENHEIM**

in der VG Bodenheim

## **Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL 2. Änderung**

---

### **BEGRÜNDUNG**

Stand: GP 15.03.2016

**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 2. ÄNDERUNG .....4**

**2. PLANUNTERLAGEN**

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

## **1. BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG**

Auf der gemeindeeigenen Gewerbefläche im östlichen Bereich des GEWERBE-  
GEBIETES BÜRCEL soll auf einer Fläche von ca. 1,63 ha die Möglichkeit zur An-  
siedlung von kleineren und mittelgroßen 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 Stich-  
straße mit Wendehammer ausgebildet werden.

Die 2. 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 2. Änderung mit einer Gesamtfläche von ca. 1,83 ha um-  
fasst in der FLUR 18 die Flurstücke 58/11, 58/20, 58/21 und die Wegeparzelle  
43/3 tw..

### **STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

Ursprünglich war der Bebauungsplan „Sport- und Gewerbeanlage Bürgel“ darauf  
ausgerichtet, die Ansiedlung eines Logistikunternehmens mit einer über 2 ha gro-  
ßen Halle zu ermöglichen. Zwischenzeitlich hat das Logistikunternehmen seine  
Pläne zurückgezogen. Gleichzeitig besteht eine starke Nachfrage von kleineren  
bis mittelgroßen mittelständigen Unternehmen nach Gewerbegrundstücken. So  
konnten bereits mit der im Jahr 2015 abgeschlossenen 1. Änderung des Bebau-  
ungsplanes entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Mit der 2. Än-  
derung des Bebauungsplanes soll der weiterhin bestehenden Nachfrage nach  
kleineren bis mittelgroßen Gewerbegrundstücken Rechnung getragen werden.  
Die Grundzüge der Planung sollen sich an der städtebaulichen Situation im Be-  
reich der 1. Änderung des Bebauungsplanes orientieren.

Entsprechend den beschriebenen Zielen der Gemeinde Bodenheim wird für den  
Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Bauweise ange-  
passt. Anstelle von abweichender Bauweise mit nicht begrenzter zulässiger Län-  
ge der Gebäude wird entsprechend der zukünftig kleingliedrigeren Nutzung die of-  
fene Bauweise zugelassen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird  
nicht mehr festgesetzt. Mit der Reduzierung der zulässigen Firsthöhe von derzeit  
15,0 m auf 12,5 m wird eine kleinteilige städtebauliche Struktur ermöglicht und  
somit ein fließender Übergang zum Gewerbegebiet im Geltungsbereich der  
1. Änderung des Bebauungsplanes 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 der Grundstücke mit Haupt- und Nebenanlagen bei 80 % liegt. Die Erhöhung wird vorgenommen, da so bezüglich der 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.

## ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

Die zulässigen Nutzungen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Vergnügungsstätten werden aber nicht mehr, auch nicht ausnahmsweise zugelassen. So wird weiterhin von den gemäß § 8 BauNVO vorgegebenen Regelungen für Gewerbegebiete in den folgenden Punkten abgewichen:

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Dadurch soll eine Schwächung des Ortskerns mit seinen noch bestehenden Versorgungsbetrieben sowie zentraler Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden verhindert werden. Eine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde zur Konkurrenz von Versorgungsstandorten untereinander führen.

Insofern bleiben im vorliegenden Gewerbegebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten und unterhalb der Schwelle der in Gewerbegebieten generell nicht zulässigen Großflächigkeit bleiben.

Die in den Textfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ausgeschlossenen Sortimente sind Bestandteil der sog. „Bodenheimer Liste“, die im Rahmen einer Einzelhandelsstrukturanalyse mit Zentrenkonzept sowie eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die VG Nieder-Olm, Nierstein-Oppenheim und Bodenheim durch die „Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH“, Erlangen, im Jahr 2010 erarbeitet wurde.

- Tankstellen werden innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Das durch Tankstellen erzeugte Verkehrsaufkommen soll am vorliegenden Standort mit Erschließung über eine Stichstraße vermieden werden.

Für die auch weiterhin ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden keine freistehenden Gebäude zugelassen. Derartige Wohnungen sollen nur integriert in das Betriebsgebäude errichtet werden dürfen, um die gewerbliche Ausprägung des Baugebietes sicherzustellen.

## ERSCHLIESSUNG

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

Die Straßenverkehrsfläche der Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 11 m ermöglicht die Unterbringung einer Fahrbahnbreite von 6 m, beidseitig 1,50 m breiter Gehwege sowie einseitig eines 2 m breiten, begrünten Versickerungstreifens. Weitere öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen. Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt mit dem Bauantrag auf den Privatgrundstücken.

## ENTWÄSSERUNGS-/GRÜNKONZEPT

Das Entwässerungskonzept wird inhaltlich zeitnah bezüglich des Schmutzwassers mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz, bezüglich des Niederschlagswassers 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 im Westen und Osten an das Baugebiet grenzenden Privaten 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.

Der südwestlich des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes parallel zur Böschung der L 413 vorhandene lockere Baum-/Strauchbestand ist sinngemäß im ursprünglichen Bebauungsplan als „mit Gehölzen zu bepflanzender Retentionsraum“ festgesetzt. Diese Festsetzung wurde zwar mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, wird aber im Zuge der 2. Änderung auch für den Bereich der 1. Änderung insofern modifiziert als nun Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt wird. Auf die Funktion einer Versickerungsfläche wird in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz verzichtet, da die Versickerungsmöglichkeiten auf den privaten Flächen ausreichend sind.

Der Abstand zwischen L 413 und südlicher Baugrenze bleibt unverändert und nimmt so weiterhin die ursprünglich festgesetzten, auch im Geltungsbereich der 1. Änderung enthaltenen Baufluchten auf.

**Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL****2. Änderung**

Entlang der West- und Ostgrenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Private Grünflächen ausgewiesen, auf denen auch Niederschlagswasser versickert werden kann. Entsprechend werden sie als extensives Grünland angelegt. Alternativ und ergänzend können sie mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Neben der Funktion als Versickerungsfläche dienen sie der Gliederung der gewerblichen Bauflächen.

Auf die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorhandene Festsetzung einer zu pflanzenden Baumreihe auf der westlichen Grünfläche wird nun verzichtet, da diese der Eingrünung der im ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen großvolumigen Gewerbebauung dienen sollte und mit dem jetzt erfolgenden Verzicht auf diese Form der Bebauung nicht mehr sinnvoll ist. Auf eine Ortsrandeingrünung auf der östlichen Grünfläche kann verzichtet werden, da sich daran unmittelbar der Gewerbepark BODENHEIM – IM UNTERFELD anschließt.

Die Parzelle Flst.-Nr. 43/3, die zurzeit noch als Wirtschaftsweg genutzt wird, aber im ursprünglichen Bebauungsplan bereits als Gewerbe-, bzw. Retentionsfläche festgesetzt war, erfährt eine Umwidmung. Sie wird künftig teilweise als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ und teilweise als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ bzw. Einleitfläche festgesetzt. Der Wirtschaftsweg wird nicht mehr benötigt.

**GÜLTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES**

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

Ergänzt werden die Hinweise und Empfehlungen um Anregungen, die Träger öffentlicher Belange bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bauungsplanes geäußert haben und inhaltlich auf die 2. Änderung des Bauungsplanes übertragbar sind.



## FLÄCHENBILANZ

Die zukünftigen Flächennutzungen im Bereich der 2. Änderung teilen sich wie folgt auf:

FLÄCHENNUTZUNG	TEILFLÄCHE	GESAMTFLÄCHE	ANTEIL
GEWERBEGEBIET		12.958 m <sup>2</sup>	70,9%
- überbaubare Flächen (GRZ 0,8)	10.366 m <sup>2</sup>		
- begrünte Flächen (GRZ 0,2)	2.592 m <sup>2</sup>		
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN		1.553 m <sup>2</sup>	8,5%
- Straßenverkehrsflächen	1.464 m <sup>2</sup>		
- Verkehrsgrün	89 m <sup>2</sup>		
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN		2.038 m <sup>2</sup>	11,2%
- Ortsrandeingrünung	2.038 m <sup>2</sup>		
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN		1.720 m <sup>2</sup>	9,4%
- Grundstückseingrünung	1.720 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMTSUMME</b>		<b>18.269 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 2. Änderung des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist auf der einen Seite eine zusätzlich zulässige Flächenversiegelung verbunden, indem die zusätzliche Erschließungsstraße das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet ersetzt. Während im Gewerbegebiet die maximal zulässige Versiegelung/Überbauung unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO bei einer GRZ von 0,8 liegt, geht mit der Straße eine Vollversiegelung einher, ausgenommen die Versickerungsmulden. Dies bedeutet eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 150 m<sup>2</sup> (= ca. 1.355 m<sup>2</sup> Straßenfläche x 20 % abzgl. Versickerungsmulden ca. 120 m<sup>2</sup>).

**Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL**

## 2. Änderung

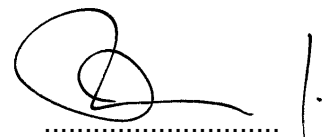
Andererseits erfolgt durch die Festsetzung der Privaten Grünflächen im Osten anstelle der bisher festgesetzten Bauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 575 m<sup>2</sup> eine Aufwertung gegenüber Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Bislang durften hier ca. 460 m<sup>2</sup> (= 575 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 unter Berücksichtigung von § 19 BauNVO) versiegelt werden.

In der Summe reduziert sich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung die zulässige Versiegelung um ca. 340 m<sup>2</sup> (460 m<sup>2</sup> – 120 m<sup>2</sup>).

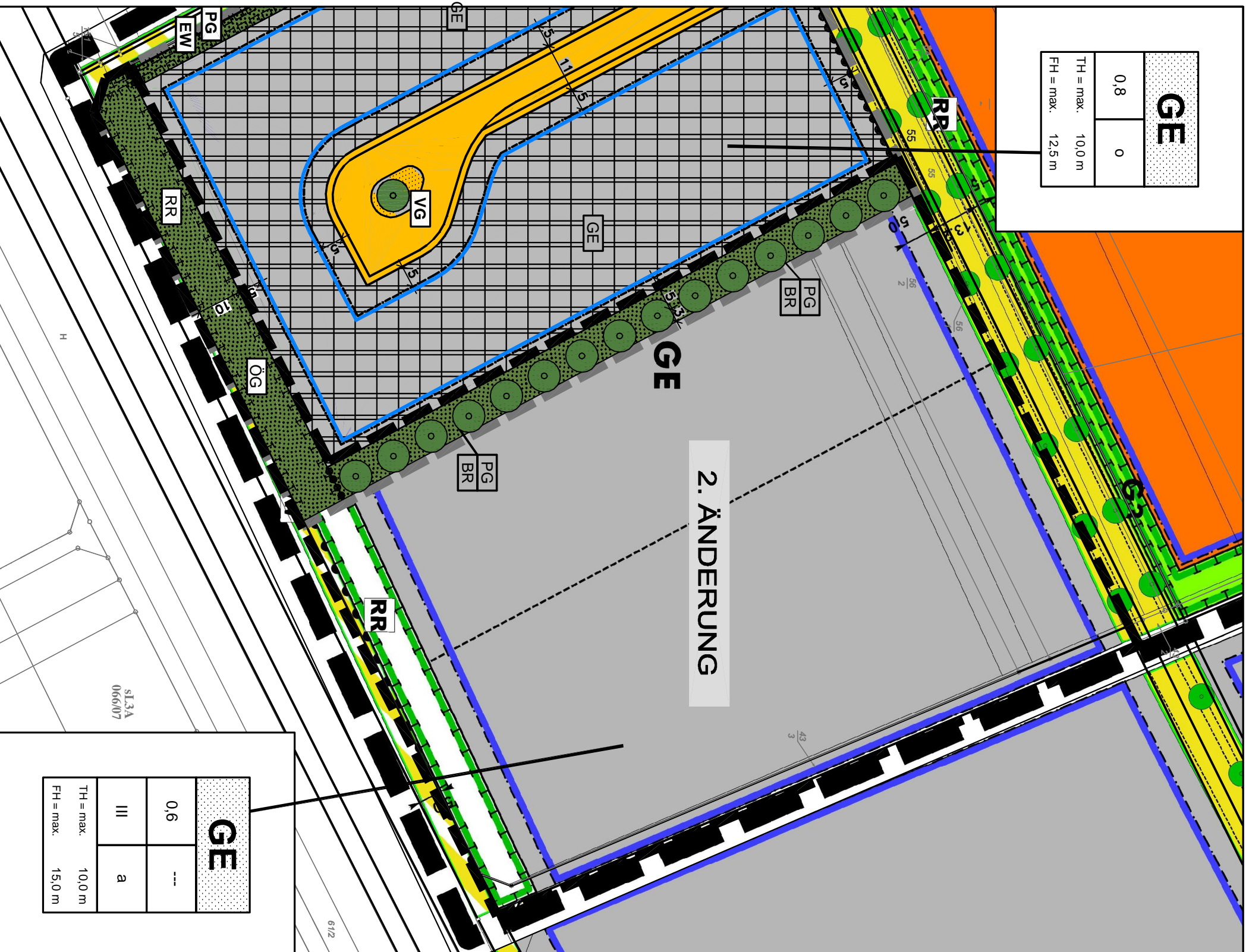
Die festgesetzte Private Grünfläche im Westen ist bereits als solche in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Allerdings wird im Zuge der 2. Änderung auf die Festsetzung einer Baumreihe verzichtet.

Ferner 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 Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen.

Wiesbaden, den 15.03.2016



Merkel



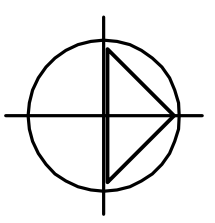
<b>GE</b>	
0,8	0
TH = max.	10,0 m
FH = max.	12,5 m

2. ÄNDERUNG

<b>GE</b>	
0,6	---
III	a
TH = max.	10,0 m
FH = max.	15,0 m



ÜBERSICHTSPLAN: ohne Maßstab



# GEMEINDE BODENHEIM

Bebauungsplan SPORT- UND GEWERBEANLAGE BÜRCEL  
2. Änderung

ursprünglicher	PROJEKT-NR. :	51.05
Bebauungsplan	PLAN-NR. :	4
	MASSSTAB :	1 : 1.000
	DATUM :	09.12.2015
	GRÖSSE :	DIN A 3
(Ausschnitt)	BEARBEITER :	AW

**PLANUNGSBÜRO**  
HENDEL + PARTNER

STÄDTBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.30 01 23  
FAX 0611.30 41 05