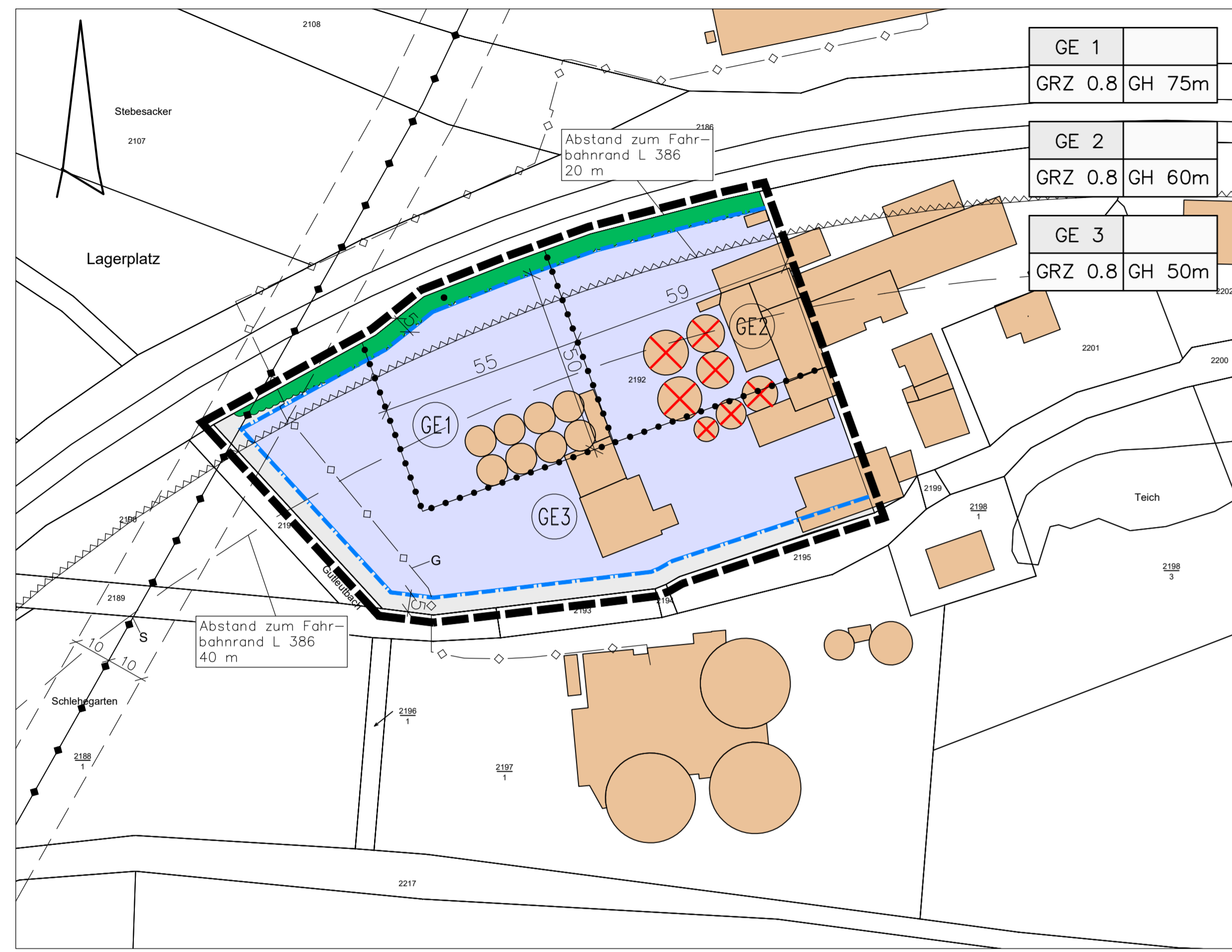


ORTSGEMEINDE BISCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN "KUPFERMÜHLE-SÜD"



"Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Aktualität der Geobasisinformationen: 16.03.2020."

Rechtsgrundlagen			
BauGB	Baugesetzbuch zuletzt geändert	BGBI. IS. 3634 03.11.17 BGBI. IS. 2939 16.07.21	
BauNVO	Baunutzungsverordnung zuletzt geändert	BGBI. IS. 3786 21.11.17 BGBI. IS. 1802 14.06.21	
PlanV 90	Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert	BGBI. IS. 58 18.12.90 BGBI. IS. 1802 14.06.21	
GemO	Gemeindeordnung zuletzt geändert	GVBl. S. 153 31.01.94 GVBl. S. 297 26.06.20	
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 365 24.11.98 GVBl. S. 112 18.06.19	
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert	BGBI. IS. 2542 29.07.09 BGBI. IS. 1328 04.03.20	
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	BGBI. S. 283 06.10.15 GVBl. S. 287 26.06.20	
DSchG	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 159 23.03.78 GVBl. S. 543 28.09.21	
LNRG	Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 198 15.06.70 GVBl. S. 209 21.07.03	
LStrG	Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	BGBI. S. 273 01.08.77 GVBl. S. 21 02.03.17	

Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft!)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 – 11 BauNVO)

[Symbol]	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
[Symbol]	Überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH 75m Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe

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

[Symbol]	Baugrenze
----------	-----------

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol] Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzzone
[Symbol] Hauptversorgungsleitung unterirdisch
[Symbol] Stromfreileitung
[Symbol] Gasleitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

[Symbol] Erhaltung von Bäumen und Strüchern

Sonstige Planzeichen

[Symbol] Bemaßung (Angaben in Meter)

[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

[Symbol] Flurstücksnummer

[Symbol] vorhandene Gebäude

[Symbol] Gebäudeabriss

[Symbol] vorhandene Grundstücksgrenze

[Symbol] Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. LStrG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[Symbol] Baubeschränkungszone

[Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
– Stand 12-2022 –

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

1.1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2 und GE 3) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungstätten generell unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl wird in GE1, GE2 und GE 3 mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird wie folgt festgesetzt:

- Im GE 1 mit 75 m
- Im GE 2 mit 60 m
- Im GE 3 mit 50 m

1.2.3 Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das vorhandene Geländelevel in der Mitte der am niedrigsten gelegenen Gebäudeseite zu nehmen.

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

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt.

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BNatSchG)

1.4.1 In den GE sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten.

1.4.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Klimaschutzes mit Bäumen zu überstellen. Je 5 Parkstände ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.5.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

1.5.2 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- A.: Einzelbäume:
 - I. Ordnung
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Feldulme (Ulmus minor)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - II. Ordnung
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Birke (Betula pendula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - C.: Strüucher:
 - Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hundspitze (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Wasserschneeball I (Viburnum opulus)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- 1.5.3 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanzt Material handeln. Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12cm, bei Obstbaumhöchststämme 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Strücher von 60 cm haben.

Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 30 Grad.
Reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung/–haut unzulässig; Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung
Unzulässig ist die Verwendung von blendenden Materialien. Bei einem Anstrich der Außenwände dürfen zur flächenhaften und überwiegenden Farbgestaltung nur gedeckte Farben verwendet werden.

2.1.3 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet dürfen Zäune oder Mauern zur Einfriedung eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zweck der Eigenwerbung und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen entweder an Gebäuden angebracht werden, wobei der Abstand zur Gebäudeaußenhülle nicht größer als 1,00 m sein darf, oder an Pylonen und Masten, wobei eine Höhe von 8,00 m über GOK nicht überschritten werden darf. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen generell nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Auch hier darf eine Höhe von 8,00 m über GOK nicht überschritten werden.
Je Gebäude dürfen maximal zwei Ansichtsseiten mit Werbeanlagen versehen werden. Je Ansichtsfläche dürfen höchstens 10 % der Fläche dieser Gebäudesseite und maximal 20 qm von Werbeanlagen eingenommen werden.
Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Größe von 10 qm nicht überschritten werden.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein und die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Reflex- oder Wechselbeleuchtung sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und auf den Boden, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht und Laserstrahlen, sind unzulässig.

2.2 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen (i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies- / oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archaische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden. Jeder zu Tage kommende archaische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.1.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.1.2 Punkt 3.1.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

3.1.3 Sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.1.4 Die Punkte 3.1.1 – 3.1.3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

3.1.5 Die Direktion Landesarchäologie – Speyer knüpft ihre Zustimmung grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte:

1. Bedingungen

3.1.5.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

3.1.5.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.1.5.3 Die Punkte 3.1.5.1 und 3.1.5.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3.1.5.4 Sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.1.5 Die GDKE weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3.2 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

3.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen.

3.4 Bedingt durch die Topographie muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser aus den nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Hangbereichen kommt. Den örtlichen Gegebenheiten folgend, fließt dieses Wasser in Richtung Leiselbach. Des Weiteren ist mit Hochwasserereignissen im unmittelbaren Umfeld des Leiselbach zu rechnen. Auf diese Gegebenheiten muss im Rahmen der Grundstücksbebauung und/oder Reliefveränderungen Rücksicht genommen werden. Dem Grundstückseigentümer wird dringend geraten, sämtliche baulichen Anlagen entsprechend zu schützen und in den Abflusskorridor keine Hindernisse einzubringen.

3.5 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.6 Rodungsverbot und Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der "Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu besichtigen) erfolgen.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot nicht für zulässige Eingriffe (wozu Bauen bzw. hierzu vorher zwingend nötiger Gehölzeingriff nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes zählen), jedoch sind dennoch zwingend die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, nach dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Auf die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen ist auch im Rahmen von geplanten Gebäudeschutzmaßnahmen zu achten. Auch hier ist im Einzelfall eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o.ä.) erforderlich, um den Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Zur Aufwertung des Gebietes für Greifvögel sollte aufgrund der geplanten Gebäudehöhe der Sironologe dort ein Nistkasten für Turm- oder Wanderfalke angebracht werden. Die Öffnung des Kastens muss von der Wetterseite abgewand liegen.

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15.09.2021
2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden	29.04.2022
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden	29.04.2022
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	von: 09.05.2022 bis: 10.06.2022
5. Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von: 09.05.2022 bis: 10.06.2022
6. Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.12.2022
7. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungsatzung gem. § 88 LBauO	08.12.2022
8. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

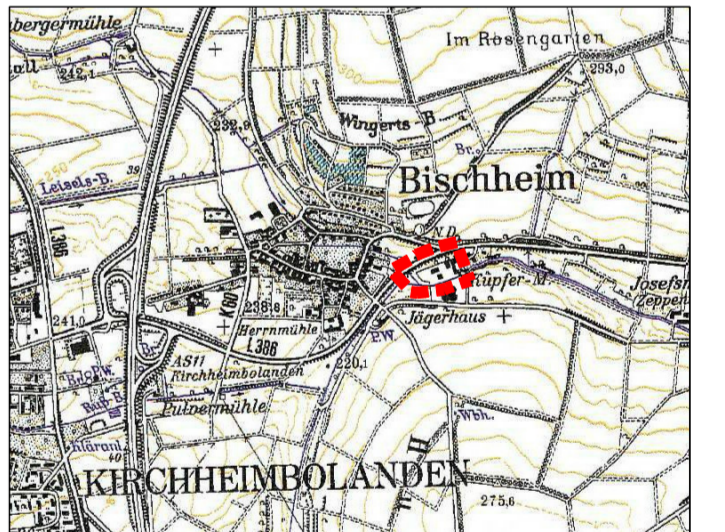
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Dezember 2022, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Bischheim, 10.01.2023

Brack
Ortsbürgermeister

Bischheim, 19.01.2023

Brack
Ortsbürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1 : 25 000

Projektnr.: 2020-20	Anlage:	Blatt:
Projektbezeichnung: ORTSGEMEINDE BISCHHEIM BEBAUUNGSPLAN "KUPFERMÜHLE-SÜD"		
Darstellung: PLANFASSUNG		
Maßstab: 1:1000	Datum: 12/2022	Bearbeitet/Gezeichnet: SCHÖ/LA
Auftraggeber:	BREHM & CO. GMBH Ernst-Kiefer-Strasse 9 67292 Kirchheimbolanden Telefon: 06352/705870 Telefax: 06352/705880	