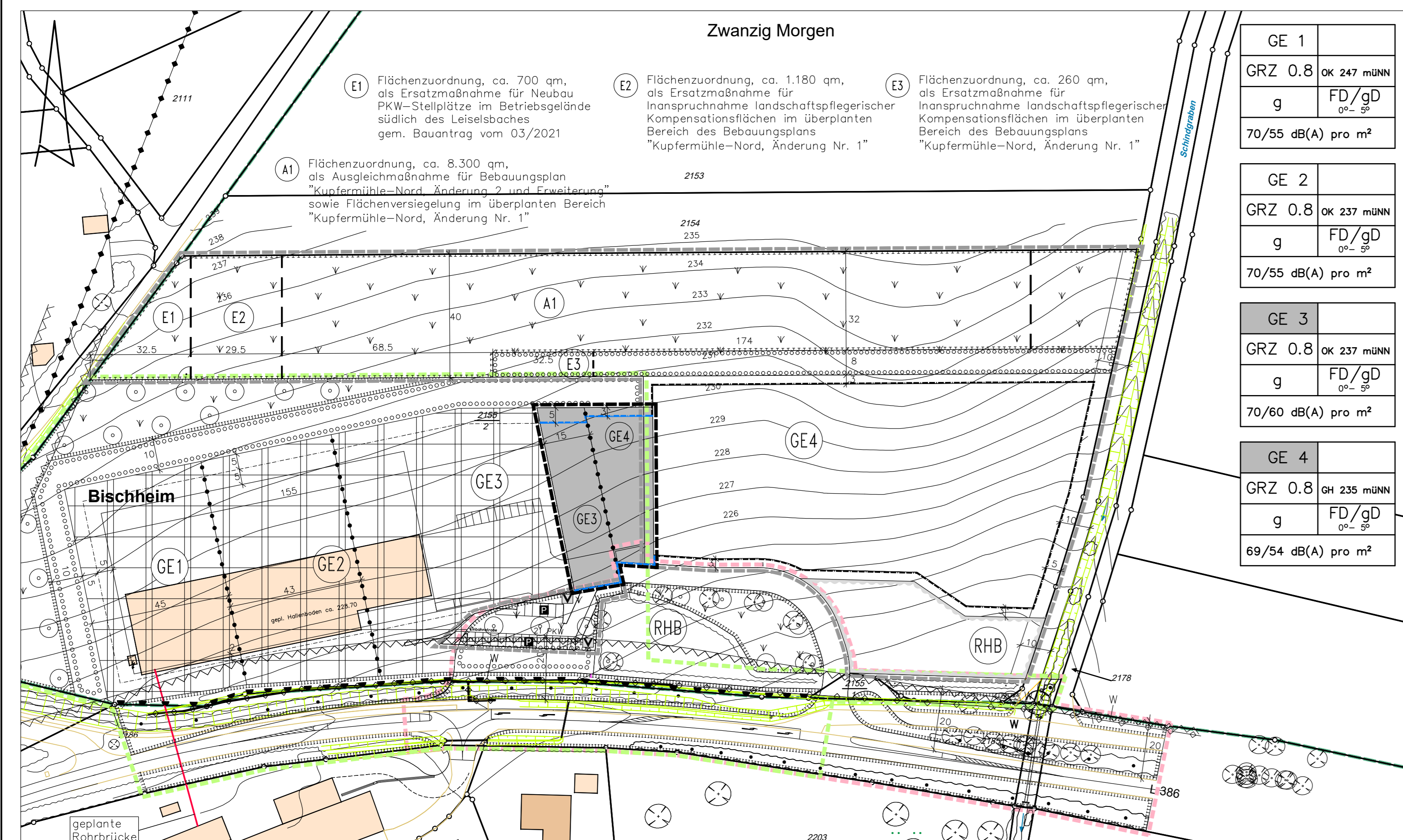


ORTSGEMEINDE BISCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN "KUPFERMÜHLE-NORD, ÄNDERUNG 3"



Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft!)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 – 11 BauNVO)	Rechtsgrundlagen
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	BauGB Baugesetzbuch zuletzt geändert BGBl. I S. 3634 03.11.17 2023 I Nr. 6 04.01.23
Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)	BauNVO Baumutzungsverordnung zuletzt geändert BGBl. I S. 3786 21.11.17 18.12.90 14.06.21
GRZ 0.8 Grundflächenzahl als Höchstmaß	PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert BGBl. I S. 58 18.12.90 BGBl. I S. 1577 04.05.17
GH Gebäudehöhe	GemO Gemeindeordnung zuletzt geändert GVBl. S. 153 31.01.94 GVBl. S. 297 26.06.20
OK 274m Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe über NN	LBauO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBl. S. 365 24.11.98
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert BGBl. I S. 2542 29.07.09 BGBl. I S. 1328 04.03.20
g geschlossene Bauweise	LNatSchG Landesnaturschutzgesetz zuletzt geändert GVBl. S. 283 06.10.15
Baugrenze	DSchG Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBl. S. 287 26.06.20
FD/gD Flachdach/geneigtes Dach mit zulässiger Dachneigung 0° – 30°	LNatSchG Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBl. S. 287 26.06.20
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)	DNatSchG Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBl. S. 543 28.09.21
Straßenverkehrsfläche	LNatSchG Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBl. S. 198 15.06.70
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Anschluss anderer Flächen	LStrG Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBl. S. 209 21.07.03 GVBl. S. 273 01.08.77
Stellplatz PKW	LStrG Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBl. S. 21 02.03.17
W Wirtschaftsweg	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
Hauptversorgungsleitung unterirdisch	
W Wasserleitung	
Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	
Grünfläche privat	
Verkehrsbegleitgrün	
Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Regenwasserhaltebecken	
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Erhaltung/Entwicklung von Saumflächen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
– Stand 10-2023 –

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 3 und GE 4) festgesetzt. Es wird hinsichtlich seiner Nutzung eingeschränkt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle Emissionskontingente GE 4			
	LeK tags in dB (A) m²	LeK nachts in dB (A) m²	
GE 3			
GE 4	69	54	

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE 3 und GE 4) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern 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 Als maximale Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf NN, werden im GE 3 237 m festgesetzt.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird im GE 4 mit 235 m ÜNN festgesetzt.

1.2.3 Ausnahmsweise können in GE 3 und GE 4 für Sonderbauwerke und -bauteile, welche für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für untergeordnete Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen, eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 und 23 BauNVO)

1.3.1 Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl wird in GE 3 und GE 4 mit 0,8 festgesetzt.

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

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können der Planurkunde entnommen werden.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Im GE 3 und 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenso Carports und Carportis. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Die der Versorgung des GE 3 und GE 4 mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Das anfallende Niederschlagswasser wird entweder in den innerhalb des Baugebietes liegenden und mit RHB gekennzeichneten Flächen zurückgehalten und zeitlich verzögert an die nachfolgenden Gewässer abgegeben oder in Zisternen oder in vergleichbaren Anlagen zurückgehalten. Zulässig ist auch eine Kombination verschiedener Anlagen.

1.7 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)

1.7.1 Im GE 3 und GE 4 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angelegene 500 qm Grundstücksfläche sind ein großkröniger Laubbau oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgerechte 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)
II. Ordnung
– Feldahorn (Acer campestre)
– Harleibuche (Carpinus betulus)
– Birke (Betula pendula)
– Eberesche (Sorbus aucuparia)

B: Sträucher:
– Schlehdorn (Prunus spinosa)
– Weißdorn (Crataegus monogyna)
– Gemeiner Hartweige (Cornus sanguinea)
– Hundrose (Rosa canina)
– Haselnuss (Corylus avellana)
– Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
– Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
– Liguster (Ligustrum vulgare)
– Wasserschneeball (Viburnum opulus)
– Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
– Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpfanztes Material handeln. Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm haben, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben.

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

1.7.2 Im GE 3 und GE 4 dürfen Verkehrsflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

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 Plangebiet dürfen maximal zwei Ansichtsseiten mit Werbeanlagen versehen werden. Je Ansichtsfläche dürfen höchstens 10 % der Fläche dieser Gebäudeseite 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.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer ist grundsätzlich an die nachfolgend genannten Auflagen gebunden.

3.1.1 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, archäologische 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 GDKE.

3.1.3 Sollten wirklich archäologische 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 archäologischen 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 in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem weist die GDKE darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.2 Das LGB empfiehlt Bauherren dringend, im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen, die über den aktuellen Bestand hinausgehen, Baugrundgutachten einschließlich der Prüfung der Hangstabilität erstellen zu lassen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

3.3 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu sichern. Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.

3.4 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

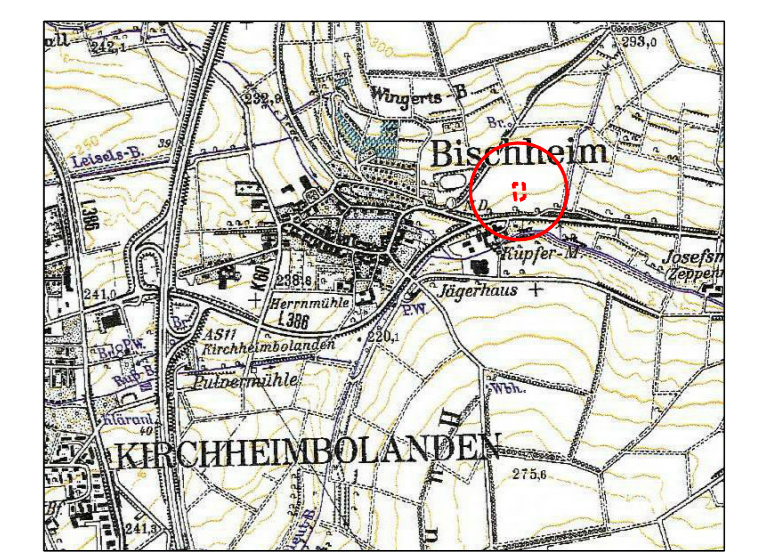
3.5 Bedingt durch die Topographie muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser aus den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Hangbereichen kommt. Den örtlichen Gegebenheiten folgend, fließt dieses Wasser in Richtung Leiselbach. 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.

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

Verfahrensverlauf

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 02.05.2023
- Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 19.05.2023
- Beschluss über die öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 02.05.2023
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 19.05.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von: 30.05.2023 bis: 30.06.2023
- Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 30.05.2023 bis: 30.06.2023
- Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 10.10.2023
- Beschluss über die Bebauungsplanung gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungsplanung gem. § 88 LBauO 10.10.2023
- Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom **Oktober 2023** sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.
Bischoheim, **16.05.2024** **gez. Brack**
Ortsbürgermeister
- Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am **05.07.24** im Amtsblatt **Nr. 27** mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bischoheim, **09.07.2024** **gez. Brack**
Ortsbürgermeister

Hinweis archäologische Denkmalpflege:
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Speyer, erforderlich! (s.a. Punkt 3.1 der Hinweise)



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1: 25 000

Projektnr.: 2023-05 | Anlage: | Blatt: |
ORTSGEMEINDE BISCHHEIM
BEBAUUNGSPLAN "KUPFERMÜHLE-NORD, ÄNDERUNG 3"
 Darstellung: **PLANFASSUNG**
 Maßstab: 1:1000 | Datum: 10/2023 | Bearbeitet: SCHÖ | Gezeichnet: Zi/LA
 Auftraggeber: **BREHM & CO. GMBH**
 Ernst-Kiefer-Straße 9
 67292 Kirchheimbolanden
 Telefon: 06 352 / 705870
 Telefax: 06 352 / 705860
 044
 Blattgröße: 1,09 x 0,700 = 0,763m²