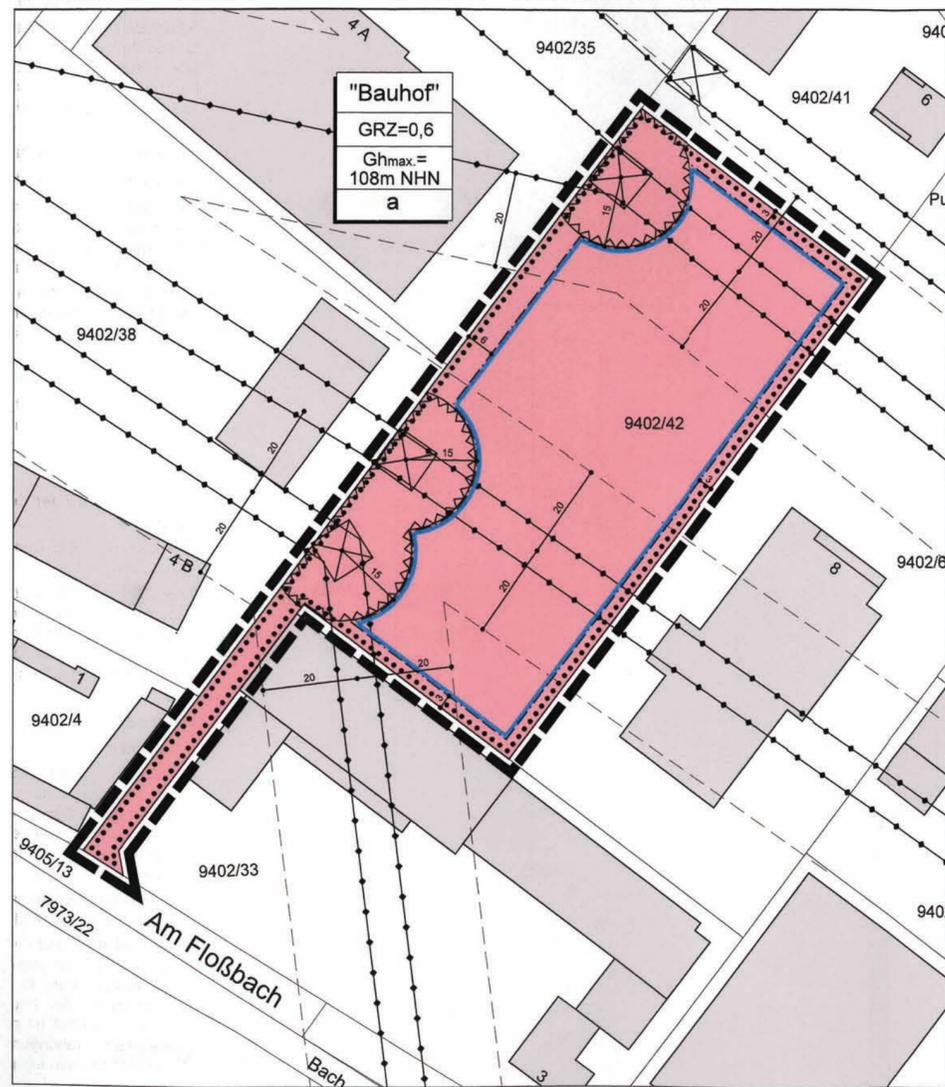


GEMEINDE MUTTERSTADT

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET SÜD - ÄNDERUNGSPLAN 3"



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), §§ 3 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf "Bauhof"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 Ghmax. maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhenull, vgl. textliche Festsetzungen
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- Baugrenze
 a abweichende Bauweise
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind vgl. textliche Festsetzungen
- B. Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Bebauungplangrenze
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Strommast
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ist in sich vollständig und ersetzt in seinem Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd - Änderungsplan I“ mit Rechtskraft vom 16.01.1992 und „Gewerbegebiet Süd - Änderungsplan 2“ mit Rechtskraft vom 08.08.1996.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
 - Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dient der Unterbringung des gemeindlichen Bauhofs.
 - Allgemein zulässig sind alle baulichen und sonstigen Anlagen, die dem Bauhof der Gemeinde Mutterstadt dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Fahrzeughallen, Geräteräume, Stellplätze, Waschplätze sowie überdachte und nicht überdachte Abstell- und Lagerflächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
 - Die Gebäudehöhe bezieht sich auf höchsten Punkt des Gebäudes.
 - Eine dauerhafte oder auch nur kurzzeitige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Dachelemente und Dachaufbauten wie Gauben, geöffnete Dachfenster- oder Dachluken, Antennen, Schornsteine, Solarmodule, Blitzableiter oder andere technische Dachaufbauten ist nicht zulässig.
 - Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze, Lager- und Abstellflächen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf maximal 0,8 überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass die zulässige Gebäudelänge nicht begrenzt wird.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Flächen sind bauliche Nutzungen unzulässig.
- Abweichend von Festsetzung 4.1 ist eine Nutzung der Flächen als Stellplätze und Lagerfläche möglich, wenn die Zustimmung des Leitungsbetreibers des innerhalb der Fläche vorhandenen Hochspannungsmastes vorliegt, die Zufahrt zum Maststandort auch für schwere Baustellenfahrzeuge gewährleistet werden und eine Gefährdung der Leitung ausgeschlossen werden kann.

B. HINWEISE

Denkmalschutz
 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.
 Absatz 1 entbindet Bauherren/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bauwasserhaltung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Bodenschutz

Aufgrund der Vornutzung der Fläche als Gärtnerei kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund bislang nicht erkannte schädliche Bodenverunreinigungen zu Tage treten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind daher die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:
 Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.
- Auftreten von gefährverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
 Treten bei den Arbeiten gefährverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
 Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.
- Arbeits- und Umweltschutz:
 Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Freileitungen

- Von den an das Planungsgebiet angrenzenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen. Insbesondere können Geräte, die mit Kathodenstrahlröhren arbeiten (z.B. Computermonitore, Fernsehgeräte) und medizinische Diagnosegeräte (z.B. EKG) beeinflusst werden. Bei bestimmten Wetterlagen kann die Empfangsqualität von Lang-, Mittel- und Kurzwellensendern gestört werden.
- Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.
- Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen sind, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
 Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

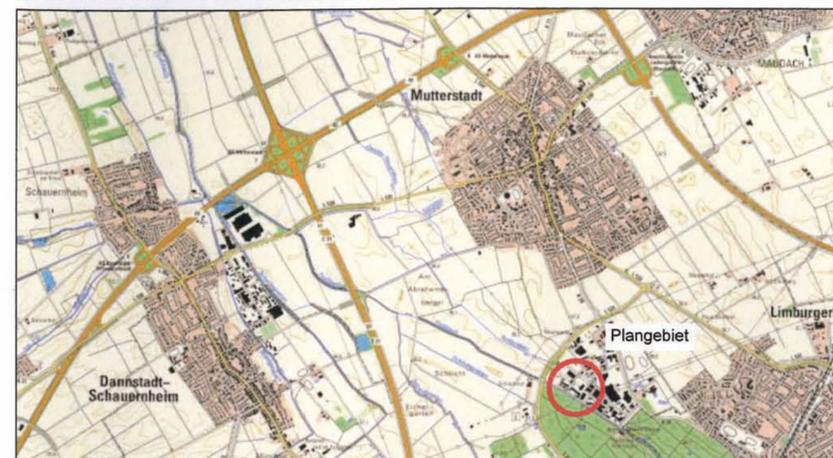
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 12.12.2017
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 21.12.2017
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 15.06.2018 bis: 03.08.2018
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 29.05.2018
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 21.06.2018
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 02.07.2018 bis: 03.08.2018
 - Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 21.08.2018
 Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 29.08.2018
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 18.09.2018
 - Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
- Mutterstadt, den 20.09.2018
 Hans-Dieter Schneider
 Bürgermeister
- Mutterstadt, den 04.10.2018
 Hans-Dieter Schneider
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Gemeinde Mutterstadt	PROJ.NR. 1805	PLAN NR. BP
	PROJEKT Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd - Änderungsplan 3"	BEARB. Re	
PLAN Bebauungsplan	GEZ. JS	MASSTB 1:1000	
	BL.GR. 95/30	DATUM August 2018	