

Ortsgemeinde Albig

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet III - Bingerstraße“

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 11.06.2026

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet GE dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in diesem Baugebiet allgemein zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.
2. Verkaufsstellen, wenn sie einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und diesem gegenüber flächenmäßig untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstellen fallen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Gewerbegebiet GE wird die Grundflächenzahl durch Planeintrag festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen wird mit 12 m festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei geneigten Dächern. Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets GE ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist durch untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten wie z.B. Abluftrohre oder Belüftungsanlagen bis zu einem Anteil von 30 Prozent der Dachfläche und bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2 m zulässig. Der Abstand der untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses muss mindestens 2 m betragen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise ohne eine Längenbeschränkung festgesetzt.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit geschlossenen, standortgerechten Gehölzpflanzungen von mindestens 50-100 cm Höhe und mind. 1 Strauch pro 2 m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste 2 anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Gewerbegebiet GE ist je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, berechnet anhand der festgesetzten GRZ, mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe als gebietseigener Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Für die einzelnen Baumarten sind die gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 zu beachten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Im Gewerbegebiet GE sind 30 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der festgesetzten GRZ, mit gebietseigenen Sträuchern zu bepflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

Pkw-Stellplätze sind je angefangene 4 ebenerdigen Pkw-Stellplätzen mit einem Baum mit einem Stammumfang von 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe zu überstellen. Im Bereich von Pkw-Stellplätzen erhaltene Bäume können dabei angerechnet werden.

Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) sind zu beachten.

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)
<i>Castanea sativa</i> (Ess-Kastanie)	<i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)	<i>Juglans regia</i> (Walnuss)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i> (Gewöhnliche Berberitze)	<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)
<i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)

1.5 Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird ergänzt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

In dem Gewerbegebiet GE sind Flach- und Satteldächer zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen sind kleintierdurchlässig auszubilden. Hierzu ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm oder eine vergleichbare Durchlässigkeit für Kleintiere dauerhaft zu gewährleisten.

2.3 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

2.4 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Abfallbehälter und Mülltonnen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

3 Hinweise

3.1 Stützmauern

Stützmauern sollten eine Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten und mit Sträuchern, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

3.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.3 Altlasten

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen (ADD Neustadt).

3.5 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Darüber hinaus sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Die Rodung von Gehölzen hat in der gesetzlich zulässigen Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
10. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.