

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 8 und § 9 BauNVO)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe, Vergnügungsgaststätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen des Handwerks und Verkaufsstellen verarbeitender, produzierender oder anverwandter Betriebe zugelassen werden, wenn diese Verkaufsstellen der Betriebsfläche eindeutig untergeordnet sind und wenn die Waren, die an Endverbraucher verkauft werden, in einem betrieblichen, funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder im Zusammenhang mit Reparatur- und sonstigen Serviceleistungen stehen. Ausnahmsweise können betriebszugehörige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn diese der Betriebsfläche eindeutig untergeordnet sind.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen können Gebäude in abweichender Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudehöhe errichtet werden.
- Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oder auf den angrenzenden privaten Grünflächen flächig zu versickern. Die Anforderungen der DWA-A 138, die Bestimmungen des Landeswassergesetzes und die Entwässerungssatzung der Stadt Worms sind zu beachten.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Eingriffen in Natur und Landschaft** einschließlich ihrer Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie §§ 9 Abs. 1 a und 4 BauGB
- 5.1 Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in den Baugebiet**
Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Regelprofile auszubauen (vgl. die Hinweise zur Planzeichnung). Maßnahmen zur Durchgrünung der Straßenräume sind in der Begründung und dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan erläutern. 20 % der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen zu gestalten. 75 % der Vegetationsflächen sind mit landschaftsgerechten, standorttypischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind so auszubauen, dass Niederschlagswasser nachhaltig versickert werden kann. Diese Flächen sind auch mit Bäumen und Sträuchern gemäß Planzettel dicht und raumbildend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten bis zu einer Breite von insgesamt 10 m pro Grundstück und die Flächen, die zur Versickerung benötigt werden. Schutzabstände zu unterirdischen Leitungen sind bei allen Pflanzungen zu beachten.
Die privaten Grünflächen dienen der Minimierung und dem Ausgleich der Eingriffe durch Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken sowie der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser. Sie sind in der Baulandumlegung den angrenzenden Baugrundstücken zuzuordnen.
- 5.2 Naturschutzrechtliche Kompensationen durch Maßnahmen in Sammelausgleichsflächen**
Die Herstellung und Unterhaltung öffentlicher Grünflächen sind den Eingriffsgrundstücken im N 101 als Sammelausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:
 - Öffentliche Grünflächen, die mit der Festsetzung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (T T T T) überlagert sind, sind den Baugrundstücken im Plangebiet N 101 als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
 - Grünflächen außerhalb des Plangebietes, in der Gemarkung Ibersheim (Okokonto), sind als Sammelausgleichsmaßnahmen den Baulflächen und den Verkehrsflächen im Plangebiet N 101 zugeordnet.

Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der:	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen durch:	Finanzierung der Aufwendungen über:
Baulflächen	Öffentliche Grünflächen im Plangebiet N 101 und Grundstücke außerhalb des Plangebietes (Okokonto), Gemarkung Ibersheim, Flur 3, Nr. 101 und 115	Kostenersatzsatzung
Verkehrsflächen	Grundstücke außerhalb des Plangebietes (Okokonto), Gemarkung Ibersheim, Flur 3, Nr. 101 und 115	Erschließungsbeitragsatzung

(vgl. hierzu Begründung, Anlage „Zuordnungsberechnung Ausgleichsmaßnahmen N 101“)

- Schallschutzvorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Verkehrslärm von Schiene und Straßen ist mit den Bauantragsunterlagen der Nachweis für Schallschutzvorkehrungen zu führen, d. h. für schutzbedürftige Nutzungen in Gebäuden sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete wie folgt nachzuweisen:
Mittelungspiegel tags: 65 dB(A)
Mittelungspiegel nachts: 55 dB(A)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung (LBAO) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

- Gestaltung der un bebauten Flächen bebauter Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAO)
Je 1.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Planzettel (vgl. Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Vorschriften zur Freilächengestaltung sind bis zur Anzeige der Baufertigstellung zu erfüllen und bei der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. Auf Antrag kann eine jahreszeitlich bedingte Nachfrist von bis zu 6 Monaten gewährt werden.
- Gestaltung der Stellplätze und Lagerflächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAO)
Stellplatzanlagen sind mit Bäumen 1. Ordnung zu bepflanzen (vgl. Hinweise, Planzettel). Für je 6 Pkw-Stellplätze bzw. 150 m² Lkw-Stellplatzfläche ist jeweils ein Baum zur Untergliederung und Beschattung innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Eine mindestens 4 m² große, nicht überfahrbare Baumscheibe ist nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind zusätzlich durch einen mindestens 2 m breiten, mit Bäumen und Sträuchern beplanten Gehölzstreifen zu gliedern. Die Oberfläche der Stellplätze ist wasserdruchtig zu gestalten, offene Bodenflächen sind einzulassen.
- Gestaltung der Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAO)
Als Einfriedungen sind nur Drahtmatten- und Drahtgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- Werbeanlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAO)
dürfen nicht verunstaltet wirken. Auf Dächern sind Werbeanlagen generell unzulässig. Selbstständig stehende Werbeanlagen sind der Höhe und Größe nach wie folgt begrenzt:
 - Höhe bezogen auf das gewachsene Gelände: maximal 15 m
 - Flächengröße der Werbeanlage: maximal 30 m²

6. Freilächengestaltung

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freilächensplan beizufügen, in dem insbesondere darzustellen sind:

- die Gebäudflächen und die befristeten Flächen mit Angaben zur Größe (GRZ-Berechnung) und Materialwahl
- die befristeten Flächen mit Artangaben, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Bäume mit Artangaben, und sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artangaben, und andere freilächensbezogenen Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, gegebenenfalls Lage, Größe und Gestaltung der Versickerungsmulden)

7. Flachdachbegrünung

Flachdächer und fach geneigte Dächer sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

8. Pflanzliste mit standorttypischen und landschaftsgerechten Baum- und Straucharten (Ergänzte Pflanzliste nach E-Dieter/Standort 9)

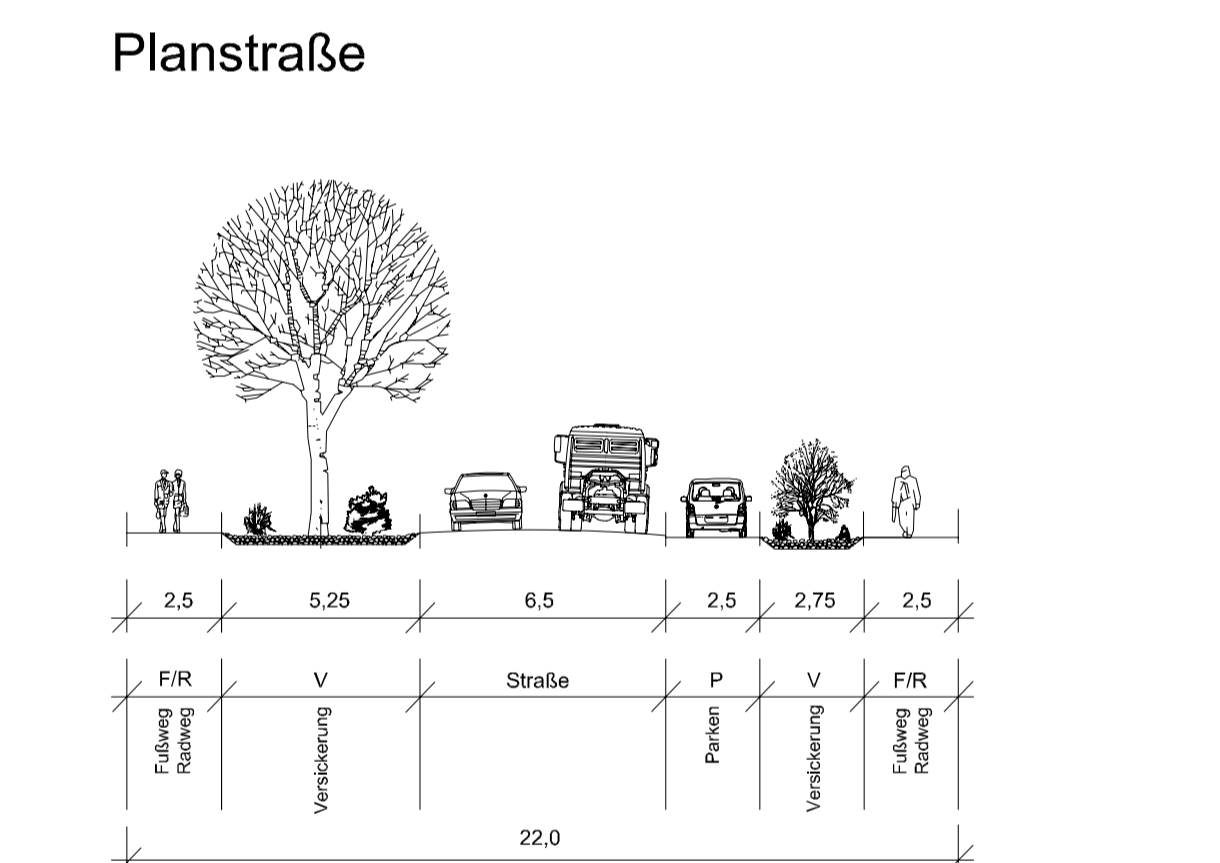
Bäume 1. Ordnung	
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Fleterle
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus canescens	Graupappel

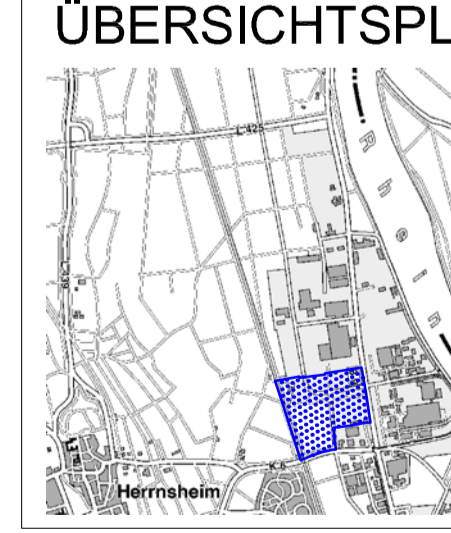
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildekirche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus pyramidalis	Wildbirne

Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus monogyna	Waldron
Craetagus oxyacantha	zweig. Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pflaumentstrauch
Cornus avellana	Haselnuss
Clematis vitalba	Waldrebe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Holunder
Cornus sanguinea	Hartweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Hinweise

- Kennzeichnung von Altablagern gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
Im Plangebiet befinden sich nachträglich verfüllte, ehemalige Kies- und Sandgruben, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Drei Altablagern westlich der B 9 sind mit dem Plansymbol 2.2.2.2.2. umgrenzt. Die Altablagern ist noch nicht im Abtätigkeitskataster des Landes erfasst, sie wurde in der Planzeichnung mit einem Textvermerk gekennzeichnet. Alle bekannten Altablagern wurden stichprobenweise untersucht, durch die zuständige Fachbehörde zurückgestuft und freigegeben. Nutzungseinschränkungen für die geplante gewerbliche Entwicklung sind nicht gegeben.
Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise der zuständigen Fachbehörde (SGD-StB, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz):
 - Bei Aushubarbeiten und Eingriffen in die Altablagern ist die o. a. Fachbehörde zu beteiligen.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Stadtverwaltung Worms, Abteilung Umweltschutz und Landwirtschaft frühzeitig anzuzeigen (Tel. 06241/853-3910). Der Behörde ist Gelegenheit zu geben, die Baugrube und den Erdaushub zu prüfen.
 - Für die Altablagernvererdung Nr. 319 00000-300 sind die Auflagen der Fachbehörde in die Baugenehmigung aufzunehmen, insbesondere die Auflagen:
 - zur Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen,
 - zum Auftreten von gefährlichen Umständen,
 - zur Versickerung von Niederschlagswasser und
 - zur Aushubentsorgung.
Für die Gründung und Standsicherheit der Bauwerke können erhöhte Aufwendungen erforderlich sein!
- Archäologische Funde**
Im Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten. Laut Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978 sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. (Tel. 06131/2016-300). Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden nach § 33 des o. g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.
- Grundwasserverhältnisse**
Der Grundwasserstand liegt im Norden des Plangebietes bei ca. 2,3 m, im Süden bei ca. 4-5 m. Aufgrund der Nähe zum Rhein sind Schwankungen des Grundwasserspiegels in Abhängigkeit zu den Rheinwasserständen möglich. Geringe Flurabstände und die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Hochwasserschutz**
Die B 9 ist als Rheinhauptdeich für ein 100-jähriges Hochwasserereignis ausgebaut. Plangebiet westlich der B 9 sind grundsätzlich als hochwassergefährdete Bereiche einzustufen. Gemäß § 31 a Abs. 2 WHG ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Hochwasser besteht nicht. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Rheindeichordnung vom 08.10.1971 und die DIN 19712 zu beachten.
- Versorgung mit elektrischer Energie**
Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- und Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.



Inhalt der Planunterlage (§ 1 PlanZV) <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Offentl. Gebäude Betriebs- und Nebengebäude Abzureißende Gebäude Bestehende Geschosshöhe Vorhandene Grundstücksgrenze 	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> GI Industriegebiet GE Gewerbegebiet Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB <ul style="list-style-type: none"> 0,8 Grundflächenzahl 2,4 Geschosshöhenzahl 8,0 Baumassenzahl 	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> a Abweichende Bauweise Baugrenze 	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> Best. Verkehrsflächen Gepl. Verkehrsflächen Verkehrsflächenbegrenzungslinie Best. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gepl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Wirtschaftsweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Standplatz für Werstoff- Container Versickerungsflächen für Niederschlagswasser 	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 	Sonstige Planzeichen <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Altablagern wurden untersucht, zurückgestuft und freigegeben. Bei Bauarbeiten sind Auflagen der zuständigen Behörden zu beachten, vgl. Hinweis Punkt 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes 	RECHTSGRUNDLAGEN <ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBAO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. 2007, S. 105) Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2007 (GVBl. S. 1) 	ÜBERSICHTSPLAN 
M 1 : 2000								
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET WORMS-NORD NÖRDLICH DER K 6								
N 101								
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990	Die Gemeinde hat am 15. 12. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07. 01. 2000 örtlich bekannt gemacht worden.	Der Hinweis über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist am 07. 01. 2000 örtlich bekannt gemacht worden.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes.	Die Gemeinde hat am 23. 04. 2008 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 13. 05. 2008 bis einschließlich 13. 06. 2008 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02. 06. 2008 örtlich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplanentwurf wurde mit Stadtratsbeschluss vom 23. 04. 2008 abgelehnt. Die Beauftragung der Person, die Anregungen vorgebracht haben, erfolgte am 17. 09. 2008	Dieser Bebauungsplan wurde am 17. 09. 2008 gemäß § 10 BauGB durch die Gemeinde als Satzung beschlossen.	Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Gemeinde vom 17. 09. 2008 überein. Der Bebauungsplan hat das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten.	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 31. 10. 2008 örtlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und kann von jedermann bei der Abteilung 6.1 Stadtplanung eingesehen werden.
Worms, den 21. 10. 2008 Lange Abteilungsleiter 62 Stadtvermessung u. Geoinformationen PLANUNTERLAGE	Worms, den 23. 10. 2008 Kissel Oberbürgermeister Stadtverwaltung AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	Worms, den 23. 10. 2008 Kissel Oberbürgermeister Stadtverwaltung BÜRGERBETEILIGUNG	Worms, den 19. 03. 2008 Frohnhäuser Abteilungsleiter 6.1 Stadtplanung ENTWURF	Worms, den 23. 10. 2008 Kissel Oberbürgermeister Stadtverwaltung AUSLEGUNGSBESCHLUSS	Worms, den 23. 10. 2008 Kissel Oberbürgermeister Stadtverwaltung ÄNDERUNGSBESCHLUSS	Worms, den 23. 10. 2008 Kissel Oberbürgermeister Stadtverwaltung SATZUNGSBESCHLUSS	Worms, den 23. 10. 2008 Kissel Oberbürgermeister Stadtverwaltung AUSFERTIGUNG	Worms, den 03. 11. 2008 Kissel Oberbürgermeister Stadtverwaltung BEKANNTMACHUNG/INKRAFTSETZUNG