



Ortsgemeinde Schwegenheim

## **Bebauungsplan „An der Speyerer Straße - 5. Änderung“**

### Textliche Festsetzungen

Fassung zur Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB) und  
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Dipl.-Ing. Silke Neu  
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 71 49  
Mail. [info@plankultur.de](mailto:info@plankultur.de)  
[www.plankultur.de](http://www.plankultur.de)

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und den sonstigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „An der Speyerer Straße“ sowie den 1. bis 4. Änderungen des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Bei Einzelhandelbetrieben, die als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 9 und 10 BauNVO ausnahmsweise Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, soweit

- kein Wechsel von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe nachfolgende Sortimentsliste) und
- keine flächenmäßige Erweiterung der Verkaufsflächen

erfolgen.

Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitungen zulässig (§§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 8 BauNVO).

Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 BauNVO).

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. nachfolgender Sortimentsliste entsprechend dem Einzelhandelskonzept v. 14.07.2020 (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauNVO):

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften
- Bücher
- Bastelartikel
- Spielwaren
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung, -schuhe)
- Schuhe, Lederwaren
- Baby-/ Kinderartikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Unterhaltungselektronik, Computer, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör
- Foto / Optik
- Uhren / Schmuck
- Optik, Hörgeräte
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Kunst / Antiquitäten

## **1.2 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Grundstück sind höchstens zwei Grundstückseinfahrten zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 6,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Grundstückszufahrten darf 5,00 m nicht unterschreiten.

Fußläufige Wegeverbindungen von Bauplätzen zu angrenzenden öffentlichen Fuß-/ Radwegen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 2,0 m breit und in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder sonstiges Drainpflaster, wassergebundene Decke) ausgeführt werden.

## **2 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücksnummern 7461/1, 4032/3, 4032/2, 3820/6, 3820/5, 4038/15, 4038/14, 3791/5, 3791/4 (Bundesstraße 9), 4038/11 (Bundesstraße 9), 4038/12, 3791/6, 4035/3, 3820/3, 4038/13, 4038/10, 4038/17, 4038/16, 4038/6, 3810/5, 3810/14, 3810/16, 3810/13, 3810/12, 3810/18, 3810/17, 3810/10 (Straße

---

„Speyerer Straße“), 3810/3, 3810/11, 3810/2, 3810/1, 3820/4 (Straße „Speyerer Straße“), 3830/1, 3830/2, 3830/8, 3830/9, 3830/4, 3830/5, 3830/6, 3830/7, 4035/1 und 4035/2 sowie eine Teilfläche der Flurstücksnummer 7458 (landw. Wirtschaftsweg) der Gemarkung Schwegenheim.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „An der Speyerer Straße“ einschließlich den 1. bis 4. Änderungen des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ bleiben unverändert und sind vollinhaltlich weiterhin anzuwenden.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **4.2 Archäologische Denkmalpflege**

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

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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.

Im Plangebiet können sich des weiteren bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **4.3 Baugrund / Geologie**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

## 4.4 Bodenschutz

### **Erdaushub:**

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folie, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich durchgeführt werden.

### **Aufschüttungen:**

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ mit den Zusatzwerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder – Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in der neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24-26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

#### **4.5 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und / oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Bei Lagerung von grundwassergefährdenden Materialien ist auf eine ausreichende Abdichtung zum Erdreich zu achten.

Sofern für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Auf die Leitlinien zur integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -> Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Das Niederschlagsbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.

#### **4.6 Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe die Eingriffe in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwassererhaltung gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

#### **4.8 Telekom**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



## 4.9 Pfalzwerke

### Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Freileitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklärend.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

## 5 Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- 3 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- 5 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 6 Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- 8 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- 9 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 10 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, S 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 11 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287)
- 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

## 6      **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss des Gemeinderates am

12.01.2021 und

### **Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Ortsübliche Bekanntmachung am

### **Annahme- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss des Gemeinderates am

### **Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Ortsübliche Bekanntmachung am

Dauer der Offenlage von

bis

### **Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Anschreiben am

Dauer bis

### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss im Gemeinderat am

#### **Ausfertigungsvermerk:**

Der Bebauungsplan, bestehend aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Er tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwegenheim, den \_\_\_\_\_

Bodo Lutzke (Ortsbürgermeister)

#### **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.

Schwegenheim, den \_\_\_\_\_

Bodo Lutzke (Ortsbürgermeister)