

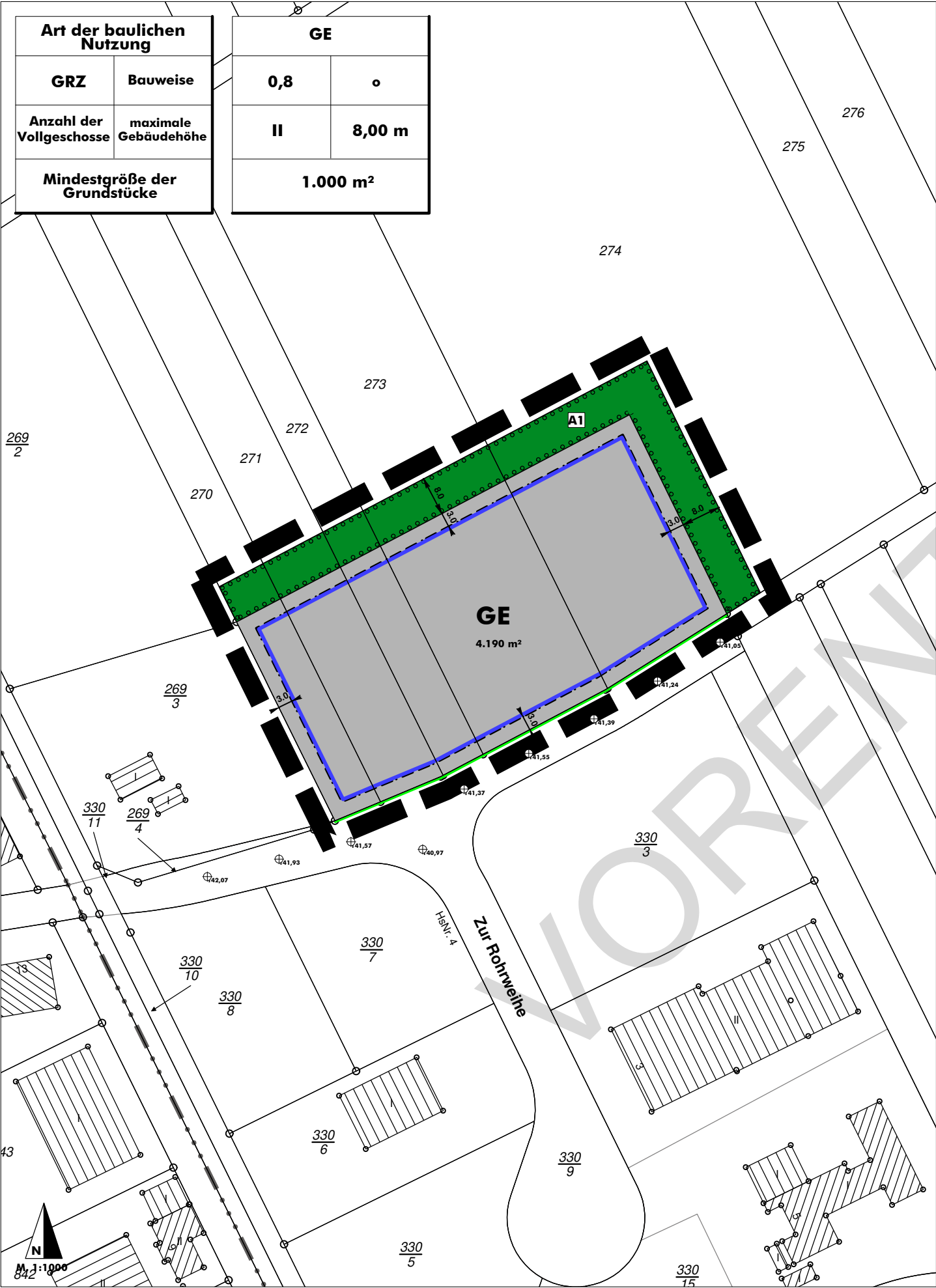
ORTSGEMEINDE JUGENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
,GEWERBEGEBIET IM WIESENWEG III‘**



Fassung zum Vorentwurf, November 2025

- Planzeichnung-
- Textfestsetzungen-
- Begründung-



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

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

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 8,00 m maximal Gebäudehöhe (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Gebietsrandeingrünung

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung

A1 Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.0 Bemaßung in Meter (Beispiel)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude und Grundstück gemäß Kataster

Angabe der Höhenlage der Straße 'Zur Rohrweihe' in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Beispiel)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Jugenheim übereinstimmt.

Jugenheim, den

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Phase Fassung zum Vorentwurf
Stand November 2025
Maßstab 1:1.000 in DIN-A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
verfahren@isu-kl.de www.isu-kl.de



RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
9. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

GEMEINDE JUGENHEIM**BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEGEBIET IM WIESENWEG III‘****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Jugenheim übereinstimmt.

Jugenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	4
1.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	6
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	6
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
3 SONSTIGE HINWEISE	8
4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	11
5 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE	13

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE = Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO

Allgemein 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Verkaufsflächen nur innerhalb der voranstehend allgemein zulässigen Vorhaben als Werksverkauf, sofern es sich um unselbstständige Verkaufsstätten handelt, die darüber hinaus in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und der Nutzung flächenmäßig untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten,
5. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste¹:
 - **Nahrungs- und Genussmittel**
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
 - **Gesundheits- und Körperpflege**
Drogerieartikel, Parfümerieartikel
 - **Gesundheits- und Körperpflege**
orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren
 - **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**
Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck
 - **Schuhe**
 - **Uhren, Schmuck, Optik**
Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.) Edelmetallwaren, Akustik

¹ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf, Erlangen, 27. Februar 2018 (Nieder-Olmer Liste siehe Anhang II)

- **Haushaltswaren, GPK (Glas-Porzellan-Keramik)**
Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- **Elektrowaren**
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör
- **Bücher und Schreibwaren**
Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel
- **Möbel und Einrichtungsbedarf**
Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche
- **Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf**
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse
- **Hobby-, Sport und Freizeitartikel**
Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage² der Straßenoberkante der angrenzenden Straße ‚Zur Rohrweihe‘,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante des Gebäudes einschließlich seiner Aufbauten oder bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise um maximal 3,00 m

² Hinweis: vgl. hierzu in der Planzeichnung informativ eingetragene Höhen der angrenzenden Straße ‚Zur Rohrweihe‘, die im Rahmen des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ festgesetzt wurde

überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Stellplätze, Lager- und Betriebsflächen

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht unterbaut sind, mit wasserdurchlässigen offenfugigen³ Belägen auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Zuwegungen/Zufahrten sowie Lager- und Betriebsflächen.

Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen oder wenn Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

1.3.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in die Umwelt gelangen können, sind unzulässig.

1.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

A1 - Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Ortsrandgestaltung und eines Sichtschutzes ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen.

Diese ist als zweireihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und 20 Sträucher zu pflanzen.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich und östlich des Plangebiets sowie zu den Gewerbeflächen ist mit der Hecke ein Abstand einzuhalten. Dieser ist durch die Ausbildung eines jeweils zwei Meter breiten Grasweges zu gewährleisten, der von Bepflanzung freizuhalten ist. Die nicht bepflanzten Bereiche sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung

³ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breiffugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken

oder alternativ drei Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bestanden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je fünf Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen.

Dachbegrünungen

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulente, Kräuter und niedrigwüchsige Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 15 m², Vordächer und Überdachungen sowie insb. Dachflächen unter Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, auf und unter technischen Bauwerken sowie weitere Funktions-, Kies- und Wartungsflächen.

Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen. Als schwerwiegende Gründe gelten u. a. betriebliche Erfordernisse, bspw. wenn bei Gebäuden mit großen Spannweiten und hohen Auflasten durch die Dachbegrünung eine wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht gegeben ist.

Allgemeine Bestimmungen

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang I zu verwenden.⁴

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

1.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

⁴

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.3 Werbeanlagen

Grundsätzliches

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten.

Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.

Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten. Eigenständige Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Skybeamer sind nicht zulässig.

Bei Schriftzügen sind nur hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Zur freien Landschaft ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.⁵

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

Die Anlage als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig.

Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Gartenflächen, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

2.2.2 Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

⁵

Hinweis: Kiesgärten kommen dieser Begrünungsverpflichtung nicht nach.

3 SONSTIGE HINWEISE

1 Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2 Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März. 1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz.
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 kann. 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 Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4 Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5 Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6 Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7 Installation von Solaranlagen

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).

8 Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbeabfall-Verordnung) zu beachten.

9 Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Gemäß §15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuft Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

10 Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

11 Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

12 Löschwasser

Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1 (A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Jugenheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im November 2025

 2508 03 TF VE/ba

4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Hierbei sollte auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre Maßholder	Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides ‚Allershausen‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grauerle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Geessink‘	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Pyramideneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u. a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine erhöhte Windbruchgefahr, keine auftreibenden Wurzeln, etc.

Sträucher

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rosa spinosissima
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Gewöhnliche Felsenbirne
Gewöhnliche Berberitze
Blutroter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Weichselkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Hundsrose
Weinrose
Bibernellrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

5 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE

Nahversorgungs- und Innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	ZVB, VSL		
Gesundheits- und Körperpflege Drogerieartikel, Parfümerieartikel	ZVB, VSL		
Innenstadtrelevantes Sortiment		Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	
Gesundheits- und Körperpflege orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren	ZVB		
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	ZVB		
Schuhe	ZVB		
Uhren, Schmuck, Optik Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	ZVB		
Haushaltswaren, GPK Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	ZVB	Haushaltswaren, GPK Campingartikel	ZVB, BZF
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	ZVB	Elektrowaren Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)	ZVB, BZF
Bücher und Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	ZVB	Bücher und Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel	ZVB, BZF
Möbel und Einrichtungsbedarf Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche	ZVB	Möbel und Einrichtungsbedarf Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Kinderwagen	ZVI, BZF
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVB, BZF	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe	ZVI, BZF
Hobby-, Sport und Freizeitartikel Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	ZVB	Hobby-, Sport- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchsgüter	ZVB, BZF

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVB= Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt Nieder-Olm)

VSL= Versorgungsstandort mit Lebensmittel (in den Ortsgemeinden)

BZF= Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion

GEMEINDE JUGENHEIM**BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEGEBIET IM WIESENWEG III‘****BEGRÜNDUNG**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	1
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4	LAGE DES PLANGEBIETES	2
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG	2
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE UND DERZEITIGE NUTZUNG	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG	4
5.1	GRUNDSÄTZLICHES	4
5.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	5
5.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG	6
5.4	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	7
5.5	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	7
5.6	UMWELT UND NATURSCHUTZ	8
6	VERFAHRENSSTAND	8

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat in seiner Sitzung am 08. April 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg III‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten der Gemeinde Jugenheim. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Betrieben, das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘ nach Nordosten zu erweitern und weitere Flächen bereitzustellen. Die Dringlichkeit hierzu und der Bedarf nach Flächen bestehen.

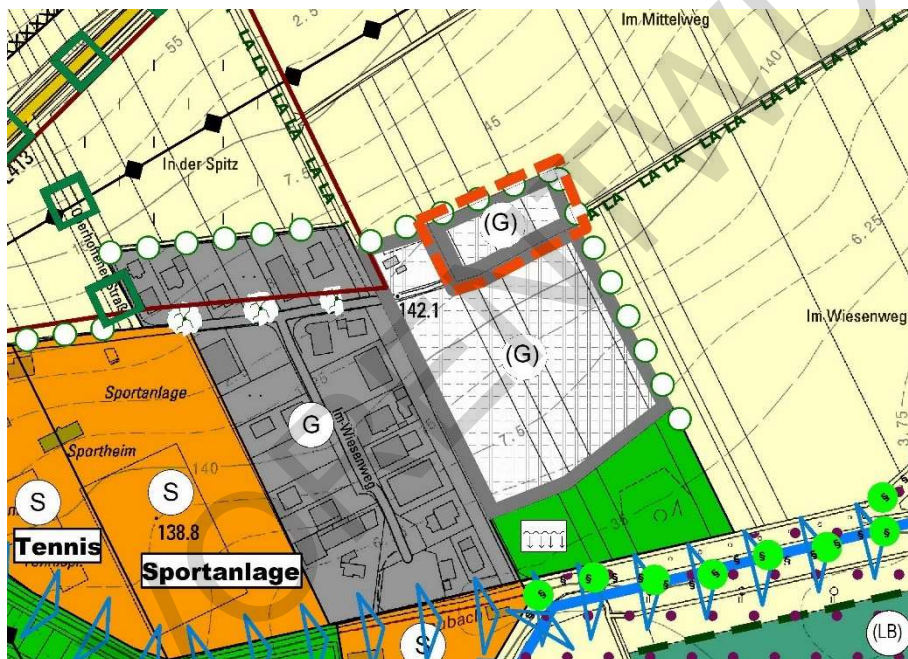
Ein Bedarfsnachweis mit Interessentenliste wurde bereits im Rahmen der im Mai 2025 rechtswirksam gewordenen 3. Änderung zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde zu dem Teilgebiet „Erweiterung des Gewerbegebietes Wiesenweg“ vorgelegt. Für die noch vorhandenen freien Gewerbeflächen in dem in jüngerer Zeit realisierten Gewerbegebiet liegen schon Baugenehmigungen vor bzw. wurden Anträge eingereicht.

Da die Gemeinde keine ausreichenden Gewerbeflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Gewerbegebietes wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Gewerbeflächen nordöstlich der vorhandenen gewerblichen Flächen geschaffen werden.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind für den Bereich des Plangebietes geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand ist eine Ortsraneingrünung vorgesehen.



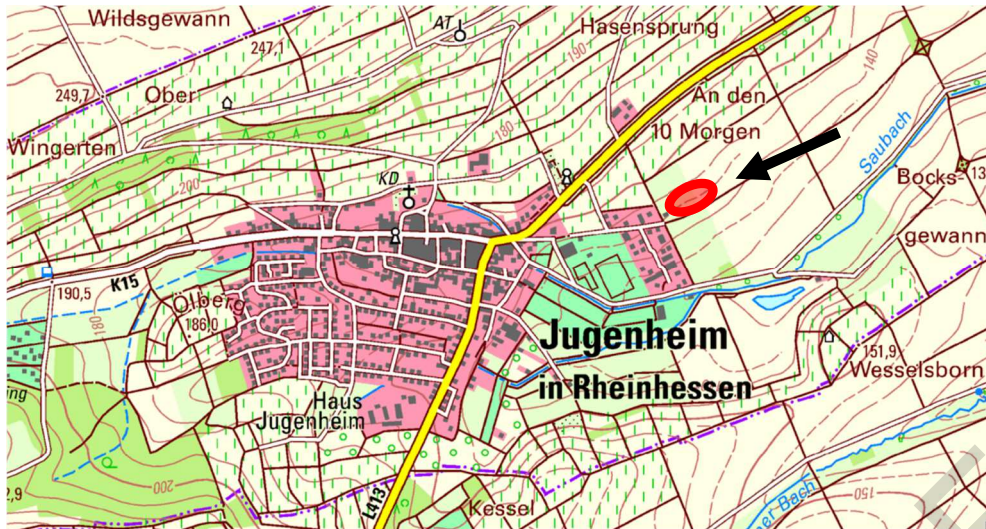
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1., 2. und 3. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs; Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Mai 2025

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird der vorliegende Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechen. Der Bebauungsplan ist dann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 LAGE DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage der Gemeinde Jugenheim, unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an das in jüngerer Zeit realisierte Gewerbegebiet im Bereich „Wiesenweg“. Im Norden und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang; Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Stand: August 2025

Die Standortlage des Projektes ist aufgrund der Verknüpfung mit dem bestehenden Gewerbegebiet und der guten Erreichbarkeit als günstig zu bewerten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Straße ‚Im Wiesenweg‘. Diese ist über die Oberhoffener Straße direkt an die Landesstraße L 413 mit ausgebautem Knoten angebunden.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden an.

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das bislang unbebaute Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, dabei herrscht Ackerland vor. Grünelemente sind nicht vorhanden.

Südlich des Plangebietes verläuft die Straße ‚Zur Rohrweihe‘, die bereits im Rahmen des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ ausgewiesen wurde.

Westlich des Plangebietes liegt ein Reitplatz mit Unterstand. Im Umfeld der Pferdehaltung liegen zudem verschiedenen Lagerflächen für Gerätschaften, Holz und Siloballen.

Die bebaute Umgebung wird einheitlich von dem Gewerbegebiet ‚Wiesenweg‘ geprägt.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen und der umgebenden Strukturen ergibt sich aus der nachstehenden Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Luftbild (Juli 2024), ohne Maßstab

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Ortsgemeinde Jugenheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘ nach Nordosten hin zu erweitern. Ziel ist es, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Betrieben, weitere Flächen im Bereich des Gewerbegebietes ‚Wiesenweg‘ bereitzustellen.

Inhalte des Bebauungsplans sind hauptsächlich die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit Rahmensetzungen zur Nutzung und zur Höhe, Eingrünungsvorschriften sowie flankierende Bestimmungen zur Gestaltung.

Die Inhalte lehnen sich im Wesentlichen an die Regelungen des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ an.

5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Über die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erfolgt eine weitergehende Anpassung der Festsetzungen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke generell ausgeschlossen. Diese Einschränkung verfolgt das Ziel, für gewerbliche Nutzungen entsprechende Flächen vorzuhalten und keine Nutzungen zuzulassen, die zusätzliche Verkehrsströme in das Gebiet ziehen.

Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die in den Textfestsetzungen ausgeschlossenen Sortimente sind Bestandteil der sog. „Nieder-Olmer Liste“, die im Rahmen des mittlerweile beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm erarbeitet wurde.

Auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen. Diese Nutzung ist in der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht gewollt. Die vorgenannte Nutzung ist eher publikumsorientiert, was hinsichtlich der abseitigen Lage der gewerblichen Erweiterungsflächen weniger verträglich anzusehen ist.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten stehen deutlich in Konkurrenz zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben. Des Öfteren sind diese Nutzungen flächenintensiv, was die Flächenverfügbarkeit für die Gewerbetreibenden enorm reduzieren kann. Darüber hinaus sind diese Nutzungen häufig sehr konkurrenzstark hinsichtlich der finanziellen Seite. Inhaber dieser Einrichtungen sind in der Regel eher bereit einen höheren Preis für eine Fläche zu zahlen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden hier als unzulässig festgesetzt. Im Hinblick auf die umgebende Nutzung und die Zielrichtung der geplanten Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sind diese Anlagen am vorliegenden Standort nicht gewünscht und sollten besser in die Ortslage der Gemeinde Jugenheim integriert werden. Die vorgenannten Nutzungen sind eher publikumsorientiert, was hinsichtlich der rückwärtigen Lage der gewerblichen Erweiterungsflächen als weniger verträglich anzusehen ist.

Als zulässig erklärt wird mit den vorliegenden Festsetzungen jedoch der Werksverkauf. Für den Werksverkauf ist maßgeblich, dass es sich um unselbstständige Verkaufsstätten handeln muss und diese dem vorhandenen Betrieb zu- und untergeordnet sein müssen. Damit möchte man den zukünftig ansässigen Betrieben einen untergeordneten Verkauf ihrer Produkte ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Gewerbegebiet wird eine **GRZ** von **0,8** festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp übernommen. Hierbei handelt es sich um einen für Gewerbegebiete allgemein üblichen und auch erforderlichen Grad der Nutzung, so dass keine unverhältnismäßige Bebauung ermöglicht wird. Die in solchen Gebieten zusätzlich notwendige umfangreiche Befestigung der Freiflächen (z.B. für Stellplätze oder Andienungs- oder Rangierflächen) ist im Rahmen der GRZ von 0,8 zu realisieren.

Die Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an der unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Bebauung. Demnach werden **zwei Vollgeschosse** und eine maximale **Gebäudehöhe** von **8,0 m** festgelegt. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhe wird eine zugehörige Messvorschrift vorgegeben. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung soll die Straße ‚Zur Rohrweihe‘ herangezogen werden. Da im Plangebiet noch keine bestehenden Straßen vorhanden sind, wird sich in den Textfestsetzungen auf die geplanten Straßenhöhen¹ bezogen, die auch in der Planzeichnung eingetragen sind. Die Straßenhöhen sind nicht für jedes Grundstück eingetragen, können aber durch Interpolation der benachbarten Höhenpunkte ermittelt werden.

Die festgesetzte Bauhöhe darf zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zulässiger Nutzungen durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Hiermit möchte man den Belangen gewerblicher Firmen Rechnung tragen, die solche Anlagen verschiedentlich für ihren Betrieb benötigen.

Eine weitere Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung erscheint wegen der Gebietsausrichtung nicht erforderlich. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung reichen die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen aus.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als **offene Bauweise** festgesetzt. Demnach darf die maximale Länge 50 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit der Regelung werden die auf der Ebene mittlerer und kleinerer Gemeinden üblichen Gestaltungsspielräume für den gewerblichen Maßstab ermöglicht. Negative Auswirkungen sind auf Grund der Maßstäblichkeit der umgebenden gewerblichen Gebäude nicht zu erwarten.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden im Plangebiet bewusst großflächig abgegrenzt, um so den Nutzern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zur Dachform und -eindeckung, Werbeanlagen und zu Einfriedungen beschränkt. Hinsichtlich der Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird vorgegeben wie diese herzurichten sind.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen, sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß. Insbesondere durch die Vorgabe der Anordnung unter der Gebäudeoberkante sowie durch die Maximalhöhe freistehender Anlagen wird eine wirksame Begrenzung erreicht. Störende Lichteffekte werden durch nähere Bestimmungen zur Art der Werbeanlagen ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Außenwirkung so zu steuern, dass Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden und die Interessen der künftigen Gebietsansässigen angemessen berücksichtigt werden.

¹ vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße

5.4 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt sehr günstig zu örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über die Straße „Im Wiesenweg“ und weiter über die Oberhoffener Straße direkt an die Landesstraße L 413 (Mainzer Straße). Eine Durchfahrt durch den Ortsbereich ist nicht erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes selbst erfolgt von Süden über die Straße „Zur Rohrweihe“, die bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Wiesenweg II“ ausgewiesen wurde. Sie hat eine Breite von 8,36 m (8,00 m Fahrbahn und beidseitig Rundborde von je 0,18 m).

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Im weiteren Verfahren werden die bestehenden Möglichkeiten geprüft und die Ergebnisse im Bebauungsplan dargelegt.

5.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die Ausbildung bzw. Sicherung einer Gebietsrandeingrünung des Gewerbegebiets mit der Schaffung eines Übergangs zwischen Baugebietsflächen und freier Landschaft. Hinzu kommt die innere Durchgrünung des Gebietes selbst.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und zur Ausgestaltung eines Gebietsrandes wird das Gebiet nach Osten und Norden mit einem Grünstreifen eingefasst. Diesem Element kommt eine besondere Bedeutung zu, da hier die Grenze zu landwirtschaftlicher Nutzung liegt. Der Randstreifen im Norden und Osten wird breiter ausgebildet, sodass neben der Pflanzung von Büschen und Bäumen auch ein beidseitiger Pflegeweg angelegt werden kann.

Zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei. Die vorgeschriebenen Dichten lassen einen spürbaren Beitrag erwarten. Darüber hinaus besteht eine weitreichende Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Weiterhin ist eine Begrünung von Stellplätzen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen für Pkw vorgesehen. Damit wird negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Daneben wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Hinter den grünbezogenen Festsetzungen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Insbesondere wird damit negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Hinsichtlich des Klimawandels sollten nach Möglichkeit auch klimaresistente Arten zum Einsatz kommen. Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

5.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Bilanzierung und Ergebnisübersichten zum Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit vollständig unbebaut. Durch Bau, Anlage und Betrieb der Vorhaben im Plangebiet entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. auszugleichen sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich im Plangebiet folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Ackerfläche	5.333	
Gesamt	5.333	0

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Gewerbegebiet	4.190	3.352
öffentliche Grünfläche	1.143	
Gesamt	5.333	3.352

* GRZ 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, verursacht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von 3.352 m² (0,3 ha).

Im weiteren Verfahren ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weiter zu qualifizieren. In diesem Rahmen werden auch konkrete Ausgleichsfläche zu benennen sein.

Darüber hinaus wird die Planung um einen Umweltbericht zu ergänzen sein.

6 VERFAHRENSSTAND

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird die Planung nach Erfordernis weiter qualifiziert. Verfahrensseitig sind insbesondere die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Jugenheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im November 2025

2508 04 Be VE/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm in der Zeit vom bis einschließlich Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich zur Einsicht bereit.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

6. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekanntgemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

7. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

8. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

9. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.
Jugenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

10. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Jugenheim übereinstimmt

11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt 'aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Jugenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel