NIERSTEIN
DIE STADT DES RHEINEN GENUSSES

Bebauungsplan
„Rhein-Selz-Park, II / Rechenzentrum“

Textliche Festsetzungen . Vorentwurf

13. September 2024

Stadt.
Quartier

Inhalt Seite

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen 3

1 Art der baulichen Nutzung 3

2 Maß der baulichen Nutzung 3

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen 4

4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen 4

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 4

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz 4

5.2 Flächen und Maßnahmen zur Grünordnung 4

5.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen 4

5.4 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers 4

5.5 Ausführen befestigter Freiflächen, Stellplätze 5

5.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung 5

Teil B . Nachrichtliche Übernahmen 6

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung 7

Teil D . Rechtsgrundlagen 7

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Rechenzentrum (SO) dient der Unterbringung von Rechenzentren einschließlich der dazugehörigen baulichen Anlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Nutzung als Rechenzentrum,
- mit der Nutzung als Rechenzentrum funktional verbundene Gebäude und Räume für eine Büronutzung sowie Lagerhäuser und Lagerplätze,
- sonstige mit diesen Nutzungen funktional verbundene und für den Betrieb erforderliche bauliche Anlagen,
- Anlagen der Energieerzeugung und Energiespeicherung einschließlich solcher zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie,
- Gebäude, die der Versorgung der Beschäftigten eines Rechenzentrums oder der Unterbringung von Gästen des Rechenzentrums dienen,
- Stellplätze für den durch das Rechenzentrum und die Büronutzung verursachten Bedarf,
- Abstellplätze für Fahrräder,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt (BP) für die Höhe einer baulichen Anlage wird in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Er entspricht der Höhe des Rohfußbodens (OK RF). Die Höhe der baulichen Anlage ist vertikal über dem Bezugspunkt zu messen.

Der Bezugspunkt kann in vertikaler Richtung um bis zu 1,0 m erhöht oder verringert werden.

Höhe der Oberkante

Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches, einschließlich von Aufkantungen und Attiken.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten wie Lärm- und Sichtschutzwände um bis zu 3,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand dieser Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht ihrer tatsächlichen Höhe. Von der Festsetzung des Mindestabstands ausgenommen sind Lärmschutzwände.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Schornsteine überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Gebäudelänge darf bis zu 280 m betragen.

4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzte Fläche ist für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu nutzen.

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans weiter ausgeführt.]

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

5.2 Flächen und Maßnahmen zur Grünordnung

Je fünf Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar an diese angrenzend ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

[Weitere Maßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

5.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Für großkronige Bäume muss der Rauminhalt der Pflanzgrube für das Substrat bzw. die Vegetationstragschicht mindestens 12 m^3 und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m betragen.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

5.4 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

5.5 Ausführen befestigter Freiflächen, Stellplätze

Wege und Plätze, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr.

5.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 50 oder heller sein.[1]

Von der Festsetzung ausgenommen sind:

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen,
- Fassadenbekleidungen aus Naturstein und Holz, sowie
- Photovoltaikanlagen.

1 Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der Herstellerseite zu finden: https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdfx.

Teil B . Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich B420

Der Bauschutzbereich an der B420 besteht aus einer Bauverbotszone bis 20 m Abstand zum äußeren Rand der Fahrbahn, und einem Genehmigungsvorbehalt der obersten Landesstraßenbaubehörde im Abstandsbereich von 20 bis 40 m. Oberste Landesstraßenbaubehörde ist vorliegend das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, vertreten durch den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM). Maßgebend sind folgende Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG):

„§ 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
2. *bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.*

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. …

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

1. *bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, …“*

Die 20 m-Bauverbotszone zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG ist in der Planzeichnung eingetragen.

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

[Die Hinweise und Empfehlungen werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB) nachgetragen.]

Teil D . Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990** - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz** - LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2022 (GVBl. S. 118).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**Landessolargesetz** – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können in der Stadt- und Gemeindeverwaltung Nierstein, Bildstockstraße 10, 55283 Nierstein, auf Nachfrage eingesehen werden.

Stadt.
Quartier

13. September 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Eng. Adrien Besnard
Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels
B.Sc. Paula Hieronymi