

STADT WÖRTH AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN ‚EINKAUFSMARKT IN DER OTTSTRASSE‘ EINSCHLIESSLICH 2. ÄNDERUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN ‚BÜ-BESEITIGUNG ZÜGELSTRASSE / OTTSTRASSE; STRASSENBAU‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ausfertigung:

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

Wörth am Rhein, den

.....
Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 BAUWEISE.....	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE.....	3
1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	3
1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	3
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (LBAUO).....	4
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	4
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	5
4 VERMERKE.....	5
5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	5
6 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	8

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgung‘

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Wörth am Rhein. Der Schwerpunkt der Warensortimente liegt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (Leitsortiment).

Zulässig innerhalb der obigen Zweckbestimmung ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m².

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe und die Höhenlage der baulichen Anlagen werden bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH_{max}) über Gelände. Diese ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Die Gebäudehöhe ist das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt = vermessene Geländehöhe bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern bzw. Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (First) bei geneigten Dächern.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die maximal festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), um bis zu 100 % überschritten werden darf.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise ‚a‘ festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Stellplätze

Stellplätze für Pkws sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen¹ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Zuwegungen, Zufahrten und Fahrgassen.

Flächen zur natürlichen Sukzession

Auf diesen Flächen ist die freie Sukzession zuzulassen. Pflegemaßnahmen sind nicht notwendig.

1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Bereiche A1 und A2 – dichter Gehölzstreifen

Auf diesen Flächen ist je eine Baum-Strauch-Hecke so anzuordnen, dass ein lückenloser dichter Gehölzstreifen entsteht.

Soweit die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Nachbargrundstück erforderlich wird, ist diese in der Fläche A1 zulässig.

Bereich A3 – lockere Bepflanzung

Die Flächen sind mit Bodendeckern flächendeckend zu begrünen. Ergänzend sind je 25 m² Fläche 3 Sträucher zu pflanzen.

Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je fünf Stellplätze mindestens ein Baum II. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

¹ z.B. Rasengittersteine, breiffugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, o. ä.

Pflanzenauswahl und -unterhaltung

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind durch Pflegemaßnahmen langfristig in ihrem Bestand zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (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 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eideckungen 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.

2.1.2 Werbeanlagen

Grundsätzliches

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Sie müssen unterhalb der Oberkante einer Attika (bei Flachdächern) oder des Firsts angebracht sein.

Die Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2,50 m und eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.

Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 10 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, und pro Anlage eine Gesamtansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zulässig ist die Errichtung von maximal einer freistehenden Werbeanlage größer 2 m als Pylon. Der Standort ist wie folgt festgelegt:

- ein Pylon im Bereich des Seiläckerwegs, innerhalb des südlichen Teils der Anpflanzfläche A2.

Sonstige Vorschriften

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

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet ‚Pfälzische Rheinauen‘ (Rechtsverordnung vom 17. November 1989, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 47, S. 1166 vom 18. Dezember 1989).

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4 VERMERKE

(9 Abs. 6a BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets (HQ Extrem²) des Rheins und kann bei Extrem-Hochwasserereignissen, d.h. im Falle eines Überströmens oder Versagens von Hochwasserschutzanlagen, überflutet werden.

Die Lage des Plangebiets innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets ist als Vermerk in die Planzeichnung übernommen.

5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), vornehmlich § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten', hingewiesen. U. a. ist 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). Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG). Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

² HQ Extrem laut Darstellung im Kartendienst ‚Geoexplorer‘, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz

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 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.

4. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, 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, Neustadt an der Weinstraße) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung sind der neunte und der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz zu 'Einfriedungen' und 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

6. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Die gesetzlichen Anbaubestimmungen gemäß §§ 22 und 23 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz sind nach Erfordernis zu beachten.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der Vorschriften gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 maßgeblich.

8. 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' 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.

9. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

10. Die Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser) des DVGW-Regelwerks, sowie die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRVV-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks und die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405-1 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

11. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

12. Grundwasser


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

erarbeitet im Auftrag der Stadt Wörth am Rhein



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2020

 1705 03 TF Entw/be/gh

6 ANHANG - PFLANZLISTE 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.

Pflanzliste

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden. Möglich sind auch Heister mit einer Mindesthöhe von 1,50 m.

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn*
Berberis vulgaris	Berberitze
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt mit 3 bis 5 Trieben zu verwenden.

Hinweis:

An Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Auswahl der Bäume und Sträucher besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.