



Stadt Nastätten

Bebauungsplan „Mühlbachtal, 10. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO „Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind im SO:

Großflächige Lebensmitteldiscounter ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Nastätten, hierzu gehören:

- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)

Weitere Sortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.¹

Zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von 0,1829 Vfz².

Die Mindestverkaufsfläche der im Plangebiet zulässigen großflächigen Lebensmitteldiscounter muss mindestens 1.100 m² betragen.

1.1.3 Weiterhin im SO zulässig sind

- dem Lebensmitteldiscounter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

1.1.4 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

¹ Die Verkaufsflächenobergrenze von 15 % für weitere Sortimente beinhaltet einen Maximalwert von 10% für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Nastätter Liste, die nicht zum originären Sortimentsbestand eines Lebensmitteldiscounters gehören.

² Mit der Festsetzung einer sogenannten Verkaufsflächenzahl wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet auf 0,1829 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB begrenzt. Damit wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet (Größe des Sondergebiets gemäß CAD-Messung 8.557 m²) auf 1.565 m² als Höchstwert begrenzt.

2.1 Begriffsbestimmungen

- 2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der Webergasse an der als „Bezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32 - siehe Planeintrag) bestimmt.
- 2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.2.1 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1.1 Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.
- 3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.³
- 3.1.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.1.4 Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets und innerhalb des 10m breiten Streifens entlang der L335.
- 3.1.5 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets, nicht jedoch innerhalb des 10m breiten Streifens entlang der L335.
- 3.1.6 Innerhalb des nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebiets sind Aufhöhungen, Randbefestigungen, Nebenanlagen aller Art und vertikale Einbauten nicht zulässig.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1.1 Auf der mit G/F/L dargestellten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer und Betreiber der Tennisanlage, der Betreiber von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zugunsten der Gewässerunterhaltungspflichtigen (Mühlbach und der Retentionsflächen) festgesetzt.
- 4.1.2 Auf der mit G/L dargestellten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber von Ver- u. Entsorgungsanlagen und der Nutzer und Betreiber der Tennisanlage festgesetzt.

³ Hinweis: Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 20m / 40m-Bereichs der L335, bedarf der Zustimmung des LBM Diez im Sinne des Landesstraßengesetzes.

Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass der LBM Diez bereits im Rahmen der Bebauungsplanung „Mühlbachtal - 6. Änderung und Erweiterung“ mit Schreiben vom 28.07.2005 zugestimmt hatte, dass das Gebäude des Marktes bis auf 15m und die Andienungsflächen bis auf 12m an die L335 heranrücken dürfen. Stellplätze müssen einen Abstand von 10m zum Fahrbahnrand einhalten.

5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

5.1 Maßnahme M1 - Erhalt und Schutz des Gehölzstreifens am Mühlbach

- 5.1.1 Der Gehölzstreifen entlang des Mühlbachs ist zu erhalten und vordringlich während der Bauarbeiten zu schützen (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

5.2 Maßnahme M2 - Erhalt und Schutz des Gehölzstreifens entlang der L335

- 5.2.1 Der Gehölzstreifen entlang der L335 ist zu erhalten und vordringlich während der Bauarbeiten zu schützen (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

3 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1.1 Unzulässig sind:

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern.
- Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern .

- 3.1.2 Weitere Bestimmungen zu Werbeanlagen:

- Werbeanlagen an Fassaden in Form von Bannern, Plakaten und Ansichtsvitrinen, darüber hinaus sind je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal zwei Firmenlogos als Wandlogo an der Fassade eines Gebäudes (einschließlich Giebeldreieck)

zulässig, müssen sich jedoch dem Gebäude unterordnen und dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
 - Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10,0 m² Ansichtsfäche zulässig.
 - Die maximalen Einzelhöhe von Fahnen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestele, einer Standfahne oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Ansichtsfäche je Ansichtseite von maximal 17,00 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.
 - Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfäche je Ansichtseite darf 1,50 m² nicht überschreiten.

4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

4.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

C HINWEISE

1 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2 Hinweise zum Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.
- Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

3 Schutz des Oberbodens

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

4 Beschränkung der Zeiten für die Pflege der Gehölzstreifen

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind erforderliche Pflegemaßnahmen auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

5 Dachbegrünung

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 12° Neigung) sollten begrünt werden. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen.
- Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.
- Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

6 Hinweise zu archäologischen Fundstellen

- Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie innerhalb des Plangebiets keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.
- Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail oder telefonisch bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

7 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirt-

schaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

8 Radonvorsorge

- Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und -Bergbau Rheinland-Pfalz für den Bereich der Stadt Nastätten das Radonpotenzial nicht bekannt.
- Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.
- Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben dass, für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden, Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);

- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.
Für Fragen zu baulichen Maßnahmen zur Radonprävention kann man sich an das Landesamt für Umwelt wenden (Radon@ifu.rlp.de).

9 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Nastätten, den

.....

Marco Ludwig
(Stadtbürgermeister)