



# Stadt Nastätten

## Bebauungsplan „Mühlbachtal, 9. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

### Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.04.2020



**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.

Zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von 0,1559 Vfz<sup>1</sup>.

Die Mindestverkaufsfläche der im Plangebiet zulässigen großflächigen Lebensmitteldiscounter muss mindestens 950 m<sup>2</sup> betragen.

1.1.3 Weiterhin im SO zulässig sind

- untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. DHL-Packstation),
- 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).

##### 2.1 Begriffsbestimmungen

2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der Webegasse an der als „Bezugspunkt“ bezeichneten Koordinate

---

<sup>1</sup> Mit der Festsetzung einer sogenannten Verkaufsflächenzahl wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet auf 0,1559 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1,00 m<sup>2</sup> Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB begrenzt. Damit wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet (Größe des Sondergebiets gemäß CAD-Messung 8.662 m<sup>2</sup>) auf 1.350 m<sup>2</sup> als Höchstwert begrenzt.

(UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32 – siehe Planeintrag) bestimmt.

- 2.1.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage bzw. dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Gebäuden (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.
- 3.1.3 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.
- 3.1.5 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 4 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 4.1 Maßnahme M1 - Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Eingrünung

- 4.1.1 An den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bezeichneten Standorten sind standortgerechte, großkronige Laubbäume (Hochstamm, STU 14-16 cm, z.B. *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

An den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bezeichneten Standorten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

*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.*

### 4.2 Maßnahme M2 - Stellplatzbegrünung

- 4.2.1 Pro acht PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, STU 14-16 cm, z.B. *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Vorhandene, standortgerechte Laubbäume können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

*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.

Mindestens 30 % dieser Flächen sind dabei mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene, standortgerechte Laubgehölze können hierauf angerechnet werden.

Geeignete Gehölze siehe nachfolgende Pflanzlisten.

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher (verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm)

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### **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 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.
  - Die maximale 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 Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 17,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.
  - Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche je Ansichtsseite darf 1,50 m<sup>2</sup> 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.

**D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER****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.

**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 Grüngestaltung und Grenzabstände**

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

*Bäume (ausgenommen Obstbäume):*

- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m
- stark wachsende Bäume 2,00 m
- alle übrigen Bäume 1,50 m

*Obstbäume:*

- Walnusssämlinge 4,00 m
- Kernobst, stark wachsend 2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend 1,50 m

*Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):*

- stark wachsende Sträucher 1,00 m
- alle übrigen Sträucher 0,50 m

*Beerenobststräucher:*

- Brombeersträucher 1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m

*Hecken:*

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

## 5 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Störung, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) sind erforderliche Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

## 6 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 Wasserwirtschaft, 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.

## 7 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@lfu.rlp.de).

## **8 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](http://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)