

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittel - Nahversorgung“, Ortsgemeinde Frei-Laubersheim**

*Zeichnerische Festsetzungen werden kursiv dargestellt.*

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel - Nahversorgung“ festgesetzt.*

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO dient der Unterbringung von einem Einzelhandelsbetrieb mit entsprechenden Stellplätzen und Nebenanlagen zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf.

Im sonstigen Sondergebiet SO ist ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 799 m<sup>2</sup> zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**

*Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet SO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.*

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,7 zulässig.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

*Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.*

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*In dem sonstigen Sondergebiet SO werden Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.*

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der mit „Na/St“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

### **1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*In dem sonstigen Sondergebiet SO wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.*

### **1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Im Bebauungsplan werden zwei Flächen A1 und A2 für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.*

*Im Bebauungsplan werden anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt.*

Innerhalb der Anpflanzfläche A1 sind, heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Innerhalb der Anpflanzfläche A2 sind Bodendecker zu pflanzen.

Gemäß Planzeichnung sind mindestens 4 Bäume mit einem Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehdorn)
<i>Ribes alpinum</i> (Johannisbeere)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	<i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)

**1.7 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe des Gebäudes im sonstigen Sondergebiet SO wird mit 195 m ü. NN festgesetzt.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1 Dachform, Dachneigung**

In dem sonstigen Sondergebiet SO sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 6 Prozent zulässig.

**2.2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und zu unterhalten.

**2.3 Stützmauern**

Im sonstigen Sondergebiet SO sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist.

**2.4 Werbeanlagen**

Im Bereich der Anbauverbotszone an der B 420 sind keine Werbeanlagen zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

Als freistehende Werbeanlage ist ein Pylon mit einer Höhe von maximal 8,5 m zulässig.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

#### **3.2 Altlasten**

Es sind keine Altlasten, Abtlagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### **3.3 Radon**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 – 100 kBq/m<sup>3</sup>) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) ermittelt wurde. Es sind gegebenenfalls bauliche Radonvorsorgemaßnahmen gemäß dem Bundesamt für Strahlenschutz zu ergreifen.

Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz:

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0)	< 20 kBq/m <sup>3</sup> (<20.000 Bq/m <sup>3</sup> )
Radonvorsorgegebiet I (RVK I)	> 20 - 40 kBq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet II (RVK II)	> 40 – 100 kBq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet III (RVK III)	> 100 kBq/m <sup>3</sup>

#### **3.4 Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Darüber hinaus ist der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

### **4 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
10. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
12. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
13. Landesstraßengesetz (LStrG)
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.