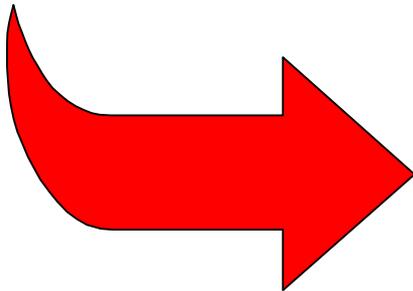


BPL „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ 1. Änderung Stadt Hagenbach

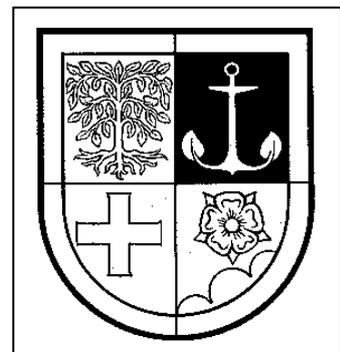
• TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN



STAND: 14.08.2019
RECHTSKRAFT: 01.11.2019

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



B Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ mit einer **max. Verkaufsfläche** von **1400 m²** festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet sind ein Verbrauchermarkt und eine Bäckerei mit dazugehörigem Café sowie alle dazu notwendigen Anlagen, wie z.B. Anlieferung, Rampen, Treppen, Vordächer, Einkaufswagenbox sowie Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,7), die max. zulässige Geschossfläche (GF 1.800m²) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

1.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ansonsten sind sie unzulässig.

1.4 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatSchG)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionsschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3,0 m verschoben werden.

Pflanzgebot: westliche und südliche Abgrenzung

An der westlichen Plangebietsgrenze, entlang des Parkplatzes und des SB-Marktes, sowie der südlichen Plangrenze wird ein 2-5 m breiter Grünstreifen mit Hecken und Bäumen bepflanzt und dauernd unterhalten. Dieser Gehölzstreifen besteht aus standortgerechten Klein- und Großbäumen sowie aus Sträuchern. Die Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Randstreifen ist so gewählt, dass sich eine dichte, hohe Hecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzenliste). Sie ist als eine geschlossene, mind. 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Pflanzlisten, 2xv, o.B. 60/100 zu erstellen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 – 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen.

Ausnahme: In den Pflanzbereichen die weniger als 3 m breit sind, ist eine einreihige Hecke entsprechend den zuvor genannten Vorgaben zu pflanzen. Die Begrünungen sind mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen. Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 – § 46 zu berücksichtigen. Entlang dem nur 2 m breiten Bereich ist die Pflanzung jährlich in Form zu schneiden. Dabei ist eine maximale Höhe von 1,50 m einzuhalten.

Pflanzgebot: nördliche Abgrenzung

Im nördlichen Bereich der Flurstücke 4928 und 4929 wird eine große Grünfläche entstehen. Diese Fläche besteht aus standortgerechten Klein- und Großbäumen, sowie aus Sträuchern. Die Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Bereich ist so zu wählen, dass sich eine dichte, hohe Baumhecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzenlisten). Die Pflanzen sind in der Mindestgröße 2xv, o.B. 60/100 zu wählen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 – 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen.

Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 - § 46 zu berücksichtigen. Da dieser Bereich an 3 Seiten an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, ist der doppelte bzw. 1,5-fache Grenzabstand nach § 46 NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz zu beachten.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen Parkplatzfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche wird ein 3 m breiter Grünstreifen mit Hecken und kleinkronigen Bäumen bepflanzt und dauernd unterhalten. Dieser Gehölzstreifen besteht aus Kern-Obstbäumen und Sträuchern. Die

Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Randstreifen ist so gewählt, dass sich eine dichte, hohe Hecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzlisten). Sie ist als eine geschlossene, 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Pflanzlisten, 2xv, o.B. 60/100 zu erstellen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 – 1,50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen. Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 - § 46 zu berücksichtigen.

Pflanzgebot: östliche Abgrenzung

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein 3-5 m Grünstreifen mit Hecken und Bäumen bepflanzt und dauernd unterhalten. Dieser Gehölzstreifen besteht aus standortgerechten Klein- und Großbäumen sowie aus Sträuchern. Die Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Randstreifen ist so gewählt, dass sich eine dichte, hohe Hecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzlisten). Sie ist als eine geschlossene, 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Pflanzlisten, 2xv, o.B. 60/100 zu erstellen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 – 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen. Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 - § 46 zu berücksichtigen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Sickermulde, sowie zur äußeren Eingrünung und zur Verbesserung der Grundwasserregenerationsfähigkeit des Bodens, sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Stauden festgesetzt.

Pflanzgebot Versickerungsfläche

Im südlichen Bereich der Flurstücke 4928 und 4929 ist ein Retentionsbecken mit standorttypischem Bewuchs geplant. Hierin wird das anfallende Oberflächenwasser entwässert. Die Versickerungsmulde ist im Randbereich mit heimischen Sträuchern und Bäumen (gem. nachfolgender Pflanzlisten) zu bepflanzen. Etwa zwei Drittel der Fläche ist mit Landschaftsrasen einzugrünen und zukünftig mindestens einmal und höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das anfallende Schnittgut kann unter den Gehölzen verteilt oder aus der Fläche gebracht werden. Das geplante Becken ist so bemessen, dass eine Vernässung der angrenzenden Flächen nicht zu erwarten ist.

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, 2xv, o.B. 60/100 gem. nachfolgender Pflanzlisten zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Maßnahme ist mit Baubeginn durchzuführen.

Pflanzliste Sträucher und Bäume

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Haselnuss	-	Corylus avellana
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Kreuzdorn	-	Rhamnus carthartica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Pflaume	-	Prunus domestica
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Salix spec.	-	Salix-Arten
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Bäume:

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Stieleiche	-	Quercus rubra
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuss	-	Juglans regia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

1.5 Wandhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem Planeintrag.

Die Wandhöhe wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der L 556 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 556. Die Bepflanzung innerhalb dieser Fläche darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs.6 LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung, sowie Pultdächer entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

2.2 Flächenversiegelung

Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien.

2.3 Begrünungsmaßnahmen

Fassadenbegrünung:

Gebäude sollten an geeigneten Stellen mit Kletterpflanzen gem. nachfolgender Artenliste begrünt werden. Dies verhindert die Aufheizung der Gebäudeoberflächen. Außerdem dienen sie zur Verbesserung der ökologischen Ausstattung und Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes.

Kletterpflanzen:

Efeu	-	Hedera helix
Schlingknöterich	-	Polygonum aubertii
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Waldrebe	-	Clematis vitalba

Stellplatzbegrünung:

Stellplätze sind mit Bäumen gem. nachfolgender Artenliste, 3xv, o.B. 18/20, zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze. Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 2 x 2 m. Die Pflanzscheibe ist mit heimischen Bodendeckern oder Stauden gem. nachfolgender Artenliste zu begrünen.

Bäume:

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Stieleiche	-	Quercus rubra
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuss	-	Juglans regia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden).

Bodendecker und Stauden:

Scheinbeere	-	Gaultheria procumbens
Niedriges Johanniskraut	-	Hypericum calycinum
Heckenkirsche	-	Lonicera pileata
Schattengrün	-	Pachysandra terminalis
Waldsteinie	-	Waldsteinia

D Hinweise

3.1 Ökologische Empfehlungen

Dachflächenwasser:

Die konzentrierte Einleitung des Niederschlagswassers (z.B. über Sickerschächte) bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 31 WHG. Lediglich die breitflächige Versickerung stellt keinen Benutzertatbestand des Grundwassers dar und ist daher genehmigungsfrei.

3.2 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist soweit als möglich vollständig oder überwiegend auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaßnahmen, Straßenaufbruch usw. sind einer Wiederverwertung zuzuführen. Sollten Abfälle anfallen, die keiner Wiederverwertung zugeführt werden können, sind diese in einer zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

3.3 Versorgungsleitungen

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neustadt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.4 Grünanlagen

Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten (mindestens 8 Wochen vorher) anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden zu können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich über die Verbandsgemeindeverwaltung sofort dem Amt für Vor- und Frühgeschichte zur Vornahme ihrer Bergung zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/ Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.6 Grundwasserstand

Wegen des hohen Grundwasserstandes sind tiefreichende Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse) wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Schmutzwasseranschlüsse im Keller sind über eigene Hebeanlagen zu betreiben. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückfluss zu sichern.

3.7 Wasserrechtliche Maßnahmen

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen ist gemäß § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Untere Wasserbehörde).

3.8 Unterirdische Leitungen

Schutz von unterirdischen Leitungen: Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).

3.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Baugebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Rheinhauptdeiche oder auf Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Schöpfwerke ableiten lässt.

3.10 Versickerung des Oberflächenwassers

Für die Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsmulden anzulegen. Diese Versickerungsmulden sind auf den Grundstücken zu errichten und für ein 5-jähriges Regenereignis auf der Grundlage eines 1-jährigen Bemessungsregens von 140 l/s x ha, sowie einer Dauer von 15 Minuten anzulegen.

3.11 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde, die Untere Bodenschutzbehörde sowie die Kreisverwaltung unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Im Bebauungsplanbereich sind nach dem Abfalldeponiekataster keine Eintragungen vorhanden.