

GEMEINDE HOCHDORF- ASSENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandelsmarkt nördlich der L 530 an der Gemarkungsgrenze Assenheim- Dannstadt“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 08.12.2016

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213- 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland- Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 I S. 153, zuletzt geändert am 15.06.2015 (GVBl. I S. 90)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt (die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind integriert):

A	Textliche Festsetzungen
A 1	Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)
	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
A 2	Art der baulichen Nutzung
A 2.1	Sondergebiet „Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)“ (§ 11 BauNVO)
A 2.1.1	<u>Zweckbestimmung</u> Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)“ mit max. 1.600 m ² Verkaufsfläche festgesetzt.
A 2.1.2	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Im Sondergebiet sind ein Lebensmittelmarkt und ein Backshop sowie alle dazu notwendigen Anlagen wie z.B. Anlieferung, Sozialräume, Rampen, Treppen, Vordächer, Einkaufswagenbox sowie Stellplätze zulässig.



A 3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)				
	Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Gebäudehöhe.				
A 3.1	Gebäudehöhen				
A 3.1.1	Die max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut (oberer Bezugspunkt), darf gemäß Planeintrag 9,0 m nicht überschreiten.				
A 3.1.2	Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen darf innerhalb der Baubeschränkungszone 10,0 m nicht überschreiten.				
A 3.1.3	Der untere Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (L 530) in Grundstücksmitte.				
A 4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)				
	Im Plangebiet ist eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Danach gelten die Grenzabstände wie bei der „Offenen Bauweise“, abweichend dazu sind jedoch Gebäudelängen bis zu max. 73 m zulässig.				
A 5	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)				
	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.				
A 6	Immissionsschutz				
A 6.1	Schallschutzmaßnahmen nach Vorgabe der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung				
A 6.1.1	Die Ladenöffnungszeiten sind auf die Tageszeit zu beschränken.				
A 6.1.2	Während der Nachtzeit (22:00- 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlagen einzuhalten. Zudem ist je Nachtstunde die Warenanlieferung durch 1 LKW an der östlichen Anlieferzone bzw. für den Backshop zulässig.				
A 6.1.3	Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Außenverflüssiger</td> <td style="text-align: right;">LWA 75 dB(A) tags/ nachts</td> </tr> <tr> <td>Außengerät Backshop</td> <td style="text-align: right;">LWA 75 dB(A) tags/ nachts</td> </tr> </table>	Außenverflüssiger	LWA 75 dB(A) tags/ nachts	Außengerät Backshop	LWA 75 dB(A) tags/ nachts
Außenverflüssiger	LWA 75 dB(A) tags/ nachts				
Außengerät Backshop	LWA 75 dB(A) tags/ nachts				
A 6.1.4	Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefasstem Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.				
A 6.1.5	Von den Festsetzungen A 6.1.1- A 6.1.4 kann abgewichen werden, wenn sich nachweislich dadurch keine Erhöhung der Schalleistungspegel ergibt.				
A 6.1.6	Die Schallschutzwand mit einer Länge von 19 m, einer Höhe über Geländeoberkante von 2,5 m und einer Luftschalldämmung von mind. 24 dB ist entlang der Begrenzungsmauer der Anlieferzone fugenfrei im direkten Anschluss an das Rampengebäude des Lebensmittelmarktes zu errichten.				
A 7	Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)				
A 7.1	Allgemein				
A 7.1.1	Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß DIN 18919 und 18920 ¹ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland- Pfalz sind einzuhalten.				
A 7.1.2	Nadelgehölze sind nicht zulässig. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume sowie Sträucher und Bodendecker lt. Artenliste (siehe Anlage) zu pflanzen.				

¹ Die DIN Normen sind bei der Beuth- Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Abteilung Bauen und Infrastruktur, einzu- sehen.



- A 7.1.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtwinkel sind von jeder Bebauung dauerhaft auf einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Im Bereich der Sichtwinkel dürfen Pflanzungen eine Höhe von 0,80 m dauerhaft nicht überschreiten.

A 7.2 Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)

- A 7.2.1 An den im Plan festgesetzten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.
- A 7.2.2 Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:
 Hochstamm großkronig, 3x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang: 16- 18.
 Hochstamm kleinkronig, 3x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang 14- 16.
- A 7.2.3 Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/ Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916² ist zu beachten.

A 7.3 Pflanzung von Gehölzflächen (pfg2)

- A 7.3.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (pfg) sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
- A 7.3.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfg 2) sind bodendeckende Pflanzen und Sträucher gem. Artenliste (siehe Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mindestens 1 Strauch pro 1 m² zu pflanzen. Baumpflanzungen sind zulässig. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Pflanzliste im Anhang begrenzt.

A 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A 8.1 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

A 8.2 Gestaltung von Park- und Stellplatzflächen

Im Bereich der Stellplätze sind Laubbäume entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Pro 5 Stellplätze ist 1 Hochstamm im Geltungsbereich zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:
 Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18.
 Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen und ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.
 Park- und Stellplatzbereiche sind wasserdurchlässig herzustellen.

A 8.3 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist entlang der West- und Ostseite die Anlage von Feldhecken (entlang der Westseite mind. 3-reihig) mit Gehölzen gem. der Artenverwendungsliste vorzunehmen. Die Gehölze sind so zu pflanzen und zu pflegen, dass die Funktion der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Entlang der Nord- und Westseite ist die Anlage von Magerrasenflächen durch Abmagerung des Bodens, Ansaat mit geeignetem autochthonem Saatgut und regelmäßiger Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen.

Im Bereich der Stellplatz- und Freiflächen sind Hochstämme gemäß Artenverwendungsliste neu zu pflanzen.

² Die DIN Normen sind bei der Beuth- Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Abteilung Bauen und Infrastruktur, einzusehen.



B	Örtliche Bauvorschriften
B 1	Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
B 1.1	Dachform und -neigung
B 1.1.1	Zulässig sind Flachdächer, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15°.
B 2	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)
B 2.1	An der nordwestlichen Gebäudeseite (Richtung Autobahn) und an der nordöstlichen Gebäudeseite (Richtung Friedhof) sind am Gebäude keine Werbeanlagen zulässig. An der südwestlichen Gebäudeseite (Richtung Assenheim) sind Werbeflächen am Gebäude mit bis zu 25 m ² in der Summe zulässig. An der südöstlichen Gebäudeseite (Richtung Parkplatz) sind Werbeflächen mit bis zu 50 m ² in der Summe zulässig.
B 2.2	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise max. 1 freistehender Werbeträger mit einer max. Höhe von 15,0 m sowie 5 Werbefahnen mit einer max. Höhe von 8,0 m und 1 Zufahrtsschild mit einer max. Höhe von 6,0 m und einer max. Fläche von insgesamt 15 m ² zulässig.
B 2.3	Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf den Betreiber bzw. das Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen. Fremdwerbungen sind unzulässig.
B 2.4	Am Gebäude angebrachte Werbung darf nicht über den Dachfirst hinausragen.
B 2.5	Bei Leuchtreklamen sind Blitze, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
B 2.6	Für die freistehenden Werbeanlagen sind die Mindestabstände der Straßenbaulastträger einzuhalten (gem. § 22 Abs. 1 LStrG).
B 2.7	Die freistehenden Werbeanlagen (Fahnen, Pylon, etc.) sind nur auf der westlichen- vom Friedhof abgewandten- Seite zulässig.
B 2.8	Leuchtreklamen sowie das Aufstellen von Werbe- und Fahnenmasten sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen nicht zulässig. Werbeträger und Fahnenmasten sind so aufzustellen, dass Gehölz- und Baumpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.
B 2.9	Innerhalb der Baubeschränkungszone sind beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern eingesehen werden können, unzulässig.
B 3	Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
B 3.1	Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.



C	Hinweise
C 1	Bodenschutz/ Grundwasser
C 1.1	<p>Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4 sind einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser- Freilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. - Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. - Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.
C 2	Altlasten/ Bodenbelastungen
	<p>Altlasten sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu sanieren, zu sichern bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.</p>
C 3	Denkmalschutz
	<p>Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.</p> <p>Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauräger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p>
C 4	Energiegewinnung
	<p>Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.</p>
C 5	Immissionsschutz
C 5.1	<p>Die schalltechnische Stellungnahme Nr. 215098/3 vom 21.10.2015 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>
C 5.2	<p>Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung der Autobahn BAB A 65 sowie der L 530 an dem geplanten Verbrauchermarktgebäude ergeben sich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büro, Personalraum) erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109, Tabelle 8. Die erhöhten Anforderungen sind im Rahmen des Bauvollzuges unter Berücksichtigung der konkreten Raum- und Ausführungsplanung sowie der einwirkenden Verkehrsgeräuschbelastung entsprechend zu beachten. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag übernommen.</p>
C 6	Entwässerungskonzept
	<p>Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist einer Rückhalte- und Versickerungsanlage zuzuführen. Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der SGD Süd abzustimmen.</p>
C 7	Auffüllungen
	<p>Die Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- technische Regeln der Arbeitsgemeinschaft Abfall“ zu beachten. Es wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden und die ALEX Informationsblätter 24- 26 hingewiesen.</p>



- C 8 Boden und Baugrund**
Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN- Normen wie z.B. DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020 zu beachten.
- C 9 Nachbarrecht**
Sollte es zu Einfriedungsmaßnahmen kommen sind die nach dem Nachbarrecht gültigen Grenzabstände zu beachten.
- C 10 Schutz unterirdischer Leitungen**
Die Verlegung von unterirdischen Leitungen ist so vorzunehmen, dass die im VBP festgesetzten Gehölzpflanzungen gemäß der technischen Regeln des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988, der DIN 19820 und der RAS- LP vorgenommen werden können.
- C 11 Externer Ausgleich**
Die Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich liegen innerhalb des kurz vor dem Abschluss stehenden Flurbereinigungsverfahrens Schauernheim auf der Gemarkung Schauernheim auf Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 700/4 und 700/5 und werden vertraglich vereinbart und gesichert. Nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens wird die Flurstücksnummer 2437/2 lauten.
- C 12 Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- C 13 Beleuchtung**
Um Lichtstörungen für die Natur so gering wie möglich zu halten, wird empfohlen, künstliche Lichtquellen (Lichtstrahlung) nach unten zu richten.



Anhang: Artenverwendungsliste

1. Hochstämme großkronig (pfg1)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	rotbl. Roßkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuß
Pyrus in Sorten	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Hochstämme kleinkronig

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Sorbus Arten	Vogelbeere
Crataegus Arten	Rotdorn

Mindestanforderung bei Pflanzung: Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

3. Heister und Sträucher

Verwendung in Hecken und Feldgehölzen in Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 bzw. nach § 1a (3) BauGB

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm

Heister 2xv. 100-125

4. Bodendeckende Gehölze (pfg2)

Symphoricarpos chen. "Hancock"	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Bodendeckende Rosen	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm



5. Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem, autochthonem Saatgut mit mindestens 30% Kräuteranteil herzustellen. Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.

6. Kletterpflanzen (Empfehlung)

An den Gebäudefassaden sind im Durchschnitt auf 6 m Fassadenlänge 1 Stück Kletterpflanze zu setzen, welche aus der nachfolgenden Liste auszuwählen sind.

Gemeiner Efeu	Hedera helix
Herbst-Waldrebe	Clematis paniculata
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus tr. Veitchii
Wilder Wein	Parthenocissus quing. Engelmannii

Mindestanforderung bei Pflanzung: Höhe 60-100 cm im Co. Pflanzlochgröße in befest. Flächen mind. 40x40x100 cm.

