

STADT DEIDESHEIM



BAULEITPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN
„ERWEITERUNG UND VERLAGE-
RUNG WASGAU-MARKT
SOWIE VERLAGERUNG DER
TENNISANLAGE DEIDESHEIM“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftraggeber:

MCC Projekt GmbH
Landauer Straße 41
66953 Pirmasens

Auftragnehmer:



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Dipl.-Ing. Alfred Klabautschke

Verfahren:

Satzung
nach § 10 BauGB

Projekt:

Bebauungsplan
„Erweiterung und Verlagerung Wasgau-Markt
sowie Verlagerung der Tennisanlage Deidesheim“
Stadt Deidesheim

Stand:

November 2011

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)	4
1.1	SONDERGEBIET (§ 11 (3) BAUNVO)	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	5
3	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	6
4	FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)	6
5	ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)	7
6	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	7
7	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)	7
8	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)	8
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	9
1	ALLGEMEINER HINWEIS	9
2	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)	9
3	DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)	9
4	WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)	10
C	HINWEISE	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)

1.1 SONDERGEBIET (§ 11 (3) BAUNVO)

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet (SO) ist mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortiment“ festgesetzt. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind zulässig. Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Vollsortimentbetriebs.

Nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen keine Verladetätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) stattfinden.

Im Sondergebiet darf eine höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche (VK) von $VK = 1.500 \text{ m}^2$ nicht überschritten werden.

Allgemein zulässig sind

1. ein Vollsortimentbetrieb,
2. als Kernsortiment nur nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
3. Randsortimente bis zu einem Anteil von höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche und die nur solche Warengruppen umfassen, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind,
4. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, von Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
5. nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Metzgerei, Bäckerei), deren Verkauf von Waren und Produkten sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richtet und die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.,
6. Schank- und Speisewirtschaften (wie z.B. Weinbistro, Cafe, Imbiss u.ä.), die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Es gelten folgende Geschoßfläche (GF) und Grundflächenzahl (GRZ):

Gebietsart	Geschoßfläche	Grundflächenzahl
Sondergebiet*	2.800 m ²	0,8
Fläche für Sportanlagen Bereich „B“ Tennishalle	2.000 m ²	0,8

(* Hinweis: Beachte Textfestsetzung Ordnungsbuchstabe A, Ziffer 1.1)

Es kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

(2) Höhe baulicher Anlagen

1) Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten NHN-Höhe bis Oberkante First.

Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten NHN-Höhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die an der straßen-seitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Es gelten folgende First- und Traufhöhen über NHN:

Gebietsart	Festgesetzte NHN-Höhe	Firsthöhe FH über NHN	Traufhöhe TH über NHN
Sondergebiet	113,794 m	124,294 m	120,794 m
Fläche für Sportanlagen	113,822 m	124,822 m	119,322 m

3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sondergebiet

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfasssäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Antennen u.ä.), Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

(2) Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO im Sondergebiet

Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

4 FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)

(1) Die Fläche für die Sportanlage ist mit der Zweckbestimmung „Vereins-Tennisanlage“ festgesetzt.

(2) Fläche mit dem Zuordnungsbuchstaben „A“

Innerhalb der mit dem Zuordnungsbuchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche sind 7 Freiluftplätze einschließlich Zubehöranlagen (z.B. Geräteraum, Einrichtungen für den Aufenthalt im Freien wie z.B. Tribüne, Wetterschutz in Form einer Überdachung, Übungswand u.ä., Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO u.ä.) zulässig.

Fläche mit dem Zuordnungsbuchstaben „B“

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (= Zuordnungsbuchstabe „B“) ist ein Gebäude für Tennisplätze (Tennishalle), eine Schank- und Speisewirtschaft sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Z.B. „Platzwart“) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Tennishalle stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

(1) Ein- und Ausfahrten

Vom Betriebsgrundstück des Sondergebietes ist zur „Appengasse“ und zur „Schlosswiese“ höchstens je eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von 10 m zulässig.

Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgrundstück kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies aus fahrgeometrischen Gründen und betriebsbedingten Abläufen notwendig ist und eine Breite von höchstens je 6 m nicht überschritten wird.

6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material wie z.B. mit wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen und vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern wasserwirtschaftliche und sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegen stehen (z.B. Grundwasserschutz).

(2) Extensivgrünland

Innerhalb der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Planzeichen Nr. 13.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, festgesetzten Fläche ist ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen als Grünland zu entwickeln.

Hinweis: Der geplante Fußweg im Bereich der Tennisplätze ist baulich so abzugrenzen, dass ein Amphibienschutz gewährleistet und ein direkter Zutritt unterbunden ist.

Die Absicherung der Grünfläche kann aufgrund der geplanten Höhenlage der Tennisplätze z.B. mittels Winkelsteine (H=55 cm) erfolgen.

7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)

Auf den Parzellen Nrn. 675/3 tlw. und 675/4 tlw. ist gemäß dem Eintrag in der Planurkunde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parzellen Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6 festgesetzt.

Im Bereich des Geh- und Fahrrechts ist für die Herstellung einer Anbindung an die Erschließungsstraße „Schloßwiese“ eine Trasse mit einer Mindestbreite von 3 m freizuhalten.

Ein Abweichen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in Abstimmung mit dem o.a. Eigentümer möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

(1) Überstellung von Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern.

Die Verwendung der in Absatz 4 angeführten Pflanzarten wird empfohlen.

(2) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Im Sondergebiet sind entlang der westlichen Grenze (= entlang der Parzelle Nr. 675/5) sowie der östlichen Grenze (= entlang der Appengasse) in einem Abstand von 15 m standortheimische Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Die Verwendung der in Absatz 4 angeführten Pflanzarten wird empfohlen.

(3) Randliche Eingrünung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Sondergebietes

Innerhalb der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Planzeichen Nr. 13.2.1 gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, festgesetzten Fläche ist eine strauch- und heckenartige Bepflanzung in einer Mindestbreite von 3 m mit einheimischen Pflanzen vorzunehmen.

(4) Pflanzliste

Für die Umsetzung der in den Absätzen 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sollen vorzugsweise folgende Pflanzarten verwendet werden:

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	
Schlehe	<i>Rhamnus cathartica</i>
Feldrose	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa arvensis</i>
Brombeere	<i>Rosa canina</i>
Himbeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Salweide	<i>Rubus idaeus</i>
Traubenholunder	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Sambucus nigra</i>
Sanddorn	<i>Viburnum lantana</i>
	<i>Hippophae rhamnoides</i>

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1 ALLGEMEINER HINWEIS

Es sind grundsätzlich die Anforderungen des § 5 „Gestaltung“ der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu beachten.

2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen Materialien wie glatter Putz, Holz, sowie Verkleidungen mit Fassadentafeln (z.B. Holzwerkstoffe, Faserzementstoffe, Metall) verwendet werden.

Hochglänzende (= spiegelnde) Fassaden sind unzulässig.

3 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

(1) Eindeckungsmaterialien und Farbgebung

Dacheindeckungen sind nur in grauen, braunen und roten Tönen zulässig.

Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) sind zulässig.

Glasuren und glasartige Beschichtungen sind nicht zulässig.

4 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- a) Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
Sichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.
- b) Die Höhe der Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen ist von der tatsächlich errichteten Höhe der baulichen Anlagen abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- c) Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe von höchstens 121,794 m ü. NHN haben. Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt von der in der Planurkunde festgesetzten NHN-Höhe und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.
- d) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

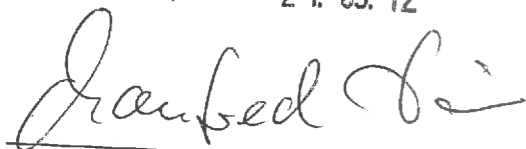
C HINWEISE

- 1 Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
- 2 Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sind zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften www.beuth.de).
- 3 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Telefon 0261/ 6675-300) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.
- 4 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver- nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift www.beuth.de).
- 5 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beach- ten.
- 6 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06“ anzuwenden (Bezugsquelle der RASt 06 www.fgsv- verlag.de).
- 7 In der Planurkunde ist eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH nachrichtlich dargestellt. Einzelheiten hierzu finden sich in der Begründung, Kapitel 9.4 „Gasversorgung“, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Außerdem wird auf das Merkblatt „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“, gültig ab 01.09.2009, verwiesen.

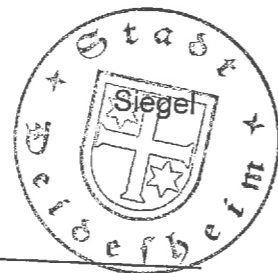
- 8 Während der Bauphase ist ein sach- und fachgerechter Schutz der Großbäume zu gewährleisten (z.B. nach DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen unter www.beuth.de).
- 9 Mit Schreiben vom 04.02.2011 hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien hingewiesen.
Die Kabel und Deutschland Vertrieb GmbH weist im Schreiben vom 17.01.2011 auf im Plangebiet verlaufende Telekommunikationsanlagen des Unternehmens hin.
Einzelheiten hierzu finden sich in der Begründung, Kapitel 9.5 „Telekommunikation“, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.
10. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Eisenbahnstrecke „Neustadt/ Weinstraße – Bad Dürkheim“.
Die mit Schreiben vom 11.02.2011 vorgebrachten bahnrelevanten Belange sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel 10.1 „Deutsche Bundesbahn“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
11. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 10.08.2011 mitgeteilt, dass das Plangebiet in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Die Fachbehörde hat daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes empfohlen. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Ausgefertigt

Deidesheim, den 21.03.12



(Manfred Dörr, Stadtbürgermeister)



Erstellt
Polch, den 23.11.2011



Boppard-Buchholz, den 23.11.2011



WeSt-Stadtplaner
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

Ingenieurbüro Klabautschke
Krummenstücke 3
56154 Boppard / Buchholz
Tel +49 6742 941 080
Fax +49 6742 941 088

WeSt-Stadtplaner

(Dipl. Ing. Dirk Strang)

