

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"NEUBAU EINES WEINBAU- UND KELLEREIFACHMARKTES"

DER STADT DEIDESHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der zeichnerischen Festsetzungen sind ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S 446).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Verkehrsflächen
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserbeseitigung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Errichtung eines Weinbau- und Kellereifachmarktes mit Raiffeisenmarkt gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Die Verkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baufenster begrenzt.

2.2 Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen bemessen sich über mNN:

Bereich A:

- maximale Firsthöhe: 131,50 mNN (125 mNN + 6,50 m)

- maximale Traufhöhe: 129,90 mNN (125 mNN + 4,90 m)

Bereich B:

- maximale Firsthöhe: 133,50 mNN (125 mNN + 8,50 m)

- maximale Traufhöhe: 132,00 mNN (125 mNN + 7,00 m)

Bereich C:

- maximale Firsthöhe: 131,80 mNN (125 mNN + 6,80 m)

- maximale Traufhöhe: 130,20 mNN (125 mNN + 5,20 m)

Bereich D:

- maximale Firsthöhe: 132,20 mNN (125 mNN + 7,20 m)

- maximale Traufhöhe: 130,50 mNN (125 mNN + 5,50 m)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet wird eine besondere Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht, mit der Ausnahme, dass die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a+b BauGB)

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die gepflasterten bzw. befestigten Bereiche des Betriebsgeländes entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

- 5.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind den Vorgaben aus dem Fachbeitrag Naturschutz entsprechend entlang der Grundstücksgrenzen (Fläche 1) als mindestens 3-reihige, mehrstufige Heckenpflanzung mit 1 Strauch pro 1,5 m² anzulegen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Die Fläche zwischen Baufenster und Hecke im Norden (Fläche 2) ist als extensive Wiesengesellschaft auszubilden. Die Fläche darf nur 1-2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut darf nicht auf der Fläche verbleiben. Es muss abgefahren werden oder darf in die angrenzenden Heckenbereiche eingemulcht werden. Ebenso ist mit der Fläche östlich der Verkehrsfläche (Fläche 3) zu verfahren.

- 5.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro 100 m² Gehölzpflanzung 1 Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mindestens 3 verschiedene Baumarten aus der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

- 5.4 Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu verwenden. Alternativ ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Anpflanzung von Solitärstambüschen in der Größe 250-300 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

- 5.5 Bei der Pflanzung der Obstbäume sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 7 cm und einer Stammhöhe von 160-180 cm zu verwenden. Mögliche Obstbaumsorten sind in der Pflanzenliste aufgeführt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserbeseitigung

(§ 9 Abs.1 Nr.16 i.V.m. Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Regelung der Oberflächenwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Sämtliche schädlich verunreinigte Oberflächenwässer, insbesondere aus den Düngemittellagerbereichen, sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Vorreinigungen sind entsprechend der rechtlichen Vorschriften vorzunehmen.
- 6.2 Befestigte Grundstücksflächen, auf welchen nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser anfällt, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Abflussbeiwert $\Psi = 0,5$ oder besser) auszuführen.
- 6.3 Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser, welches nicht direkt auf dem Grundstück versickert, ist dem Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes Buschweg Nord zuzuleiten.

Schutz von Boden

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 6.4 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Ausgleichsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 6.5 Neben den gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen sind zudem externe Ausgleichsflächen erforderlich. Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz werden auf folgendem Grundstück festgesetzt:

Flurstück-Nr. 4708 (ca. 5.433 m²), Gewanne „Im Mörsch“, Gemarkung Deidesheim.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft ist im Westen als mind. 3-reihige, mehrstufige Heckenpflanzung mit 1 Strauch / 1,5 m² anzulegen. Es sind mind. 5 verschiedene Straucharten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Die übrige Fläche soll als extensive Wiesengesellschaft ausgebildet werden. Die Fläche darf nur 1-2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut darf nicht auf der Fläche verbleiben. Es muss abgefahren werden oder darf in die angrenzenden Heckenbereiche eingemulcht werden.

Entlang der extensiven Wiesenflächen sind Holz-Stubbenhaufen und Steinhäufen anzuordnen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26. Mai 2009 (GVBl. S. 201) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

In den Bereichen A, B und C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Satteldächer zulässig.

In Bereich D sind nur Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Sattel- und Pultdächer muss mindestens 10 Grad betragen.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat durch Foliendächer in Grautönen zu erfolgen.

1.4 Farbgebung bei Fassaden

Die flächenhafte Farbgebung der Fassadenflächen hat in RAL 9001 (Cremeweiß) zu erfolgen. Gliedernde bzw. untergeordnete Elemente sind in RAL 6018 (Gelbgrün) zulässig.

2. **Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und unterhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.
- 2.2 Es sind 6 Fahnenmaste mit einer Höhe von 8 m gemäß der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
- 2.3 Laufende Schriften, Bewegungsbilder sowie blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.2 Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen und bis zu einer Höhe von maximal 2 Metern zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Die Pkw-Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag auszuführen.

III. Empfehlungen und Hinweise

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Oberflächenwasser soll in größtmöglichem Umfang auf diesen zurückgehalten, als Brauchwasser verwendet oder ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden.

Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Soweit Keller errichtet werden sollten, sind diese gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Im Rahmen der Baumaßnahme werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke zu den Themenfeldern Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik, Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten, sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in welchem ein lokal erhöhtes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Wird tatsächlich eine Radonbelastung festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Dies ist ggf. nach Fertigstellung der baulichen Anlagen über eine beweissichernde Radon-Kontrollmessung nachzuweisen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt; jedoch befindet sich südöstlich angrenzend der nicht scharf abgegrenzte Altstandort 332 01 009 – 5001 (ehemalige Bitumenmischanlage Deidesheim). Das Gelände war mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet, die Altlast wurde jedoch fast komplett beseitigt. Es verbleibt jedoch ein allgemeines Restrisiko für die angrenzenden Flurstücke. Daher wird empfohlen, im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme das Erdreich durch Baggerschürfe in Augenschein zu nehmen. Sollten hierbei oder im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche/Gasaustritte (Verdachtsflächen) oder Bodenverdichtungen oder –erosionen (schädliche Bodenveränderungen) o.ä. festgestellt werden, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB Neustadt - zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei den Baumpflanzungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei der Neuanpflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Ebenso ist bei den Pflanzmaßnahmen die Erforderlichkeit einer Gewährleistung des Kaltluftabflusses zu berücksichtigen.

Die Pflege und Bewässerung der Pflanzungen erfolgt auf der Grundlage des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Eventuell zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen, die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und den Festsetzungen über die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Deidesheim, den _____ Dörr (Stadtbürgermeister)

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Deidesheim
Frankenthal, im Oktober 2012/S257/TF 121030**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

Artenliste für Neupflanzungen:

Bäume I. Ordnung		Kulturobst (Hochstamm) <u>Apfelhochstamm</u> Berner Rosenapfel Bohnapfel Engelberger Salemer Klosterapfel Schwaigheimer Rambur Spätblühender Winterapfel Teuringer Rambour <u>Birnenhochstamm</u> Grüne Jagdbirne Klapps Liebling Schweizer Wasserbirne Wildling von Einsiedeln <u>Süßkirschen</u> Dollenseppler Hedelfinger Ritterkirsche <u>Sauerkirschen</u> Schattenmorelle Schwäbische Weinweichsel
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	
Juglans regia	Walnussbaum	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Bäume II. Ordnung		
Acer campestre	Feld - Ahorn	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Malus silvestris	Holzapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Pyrus pyreaster	Holzbirne	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus torminalis	Elsbeere	
Sträucher		
Acer campestre	Feld - Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Syringa vulgaris	Flieder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
Kletter- und Rankpflanzen		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	