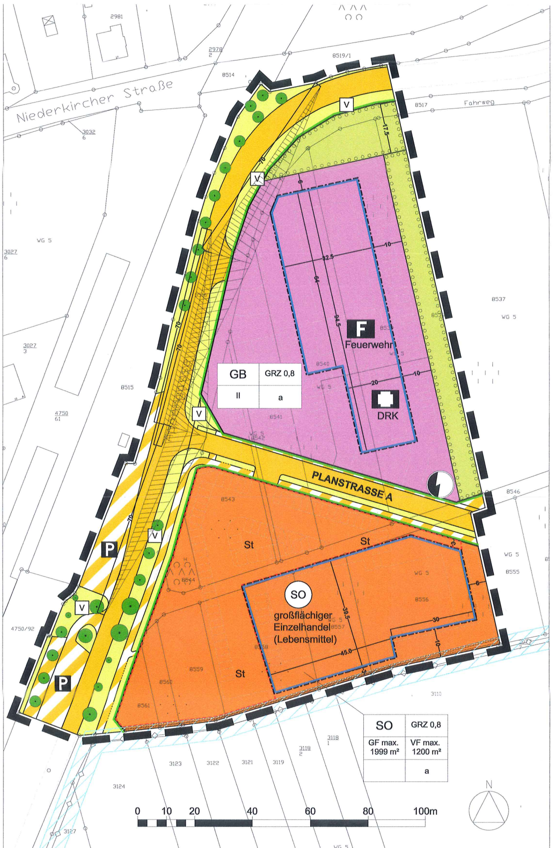


ZEICHENERKLÄRUNG

⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) (§ 11 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

✚	Fläche für den Gemeinbedarf - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
F	Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)
GF max.	zulässige Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)
VF max.	zulässige Verkaufsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

‐‐‐	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
▨	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
P	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
V	Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

◐	Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Hautversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

◇	unterirdische Leitung - Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sontsigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
●	Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
▭	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
◸	Sichtdreieck nach RAS-K
☐	geplante Vorhaben, z.B. Stellplatz und Gebäudeanordnung (unverbindlich)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

A 1.1 **Festgesetzt wird ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel)". Im Sondergebiet sind ein Lebensmittelmarkt sowie alle dazu notwendigen Anlagen wie z.B. Anlieferung, Rampen und Treppen, Vordächer sowie Stellplätze zulässig.**

A 1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr/DRK
Zulässig sind Einrichtungen der Feuerwehr und des DRK.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

A 2.1 Festsetzungen im Sondergebiet

A 2.1.1 Grundflächenzahl / Geschossfläche / Verkaufsfläche

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
Die Geschossfläche für das Sondergebiet wird mit max. 1.999 m², die Verkaufsfläche mit max. 1.200 m² festgesetzt.

A 2.1.2 Gebäudehöhen

Im Sondergebiet wird die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt mit der OK Dachhaut, und die Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Wandhöhe max. 5,0 m
Firsthöhe max. 8,5 m

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenhinterkante in der Mitte der Grundstücksgrenze zur Planstraße A.

A 2.2 Festsetzungen für die Fläche für Gemeinbedarf

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. 2 festgesetzt.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Sondergebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine „abweichende Bauweise" festgesetzt. Danach gelten die Grenzabstände wie bei der „offenen Bauweise" abweichend dazu sind jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

A 4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplätze dürfen im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzfläche errichtet werden.

A 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Regenrinnen und Fallrohre sind davon ausgeklammert.

A 6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die maschinentechnischen Einrichtungen am Marktgebäude (z.B. ein luftgekühlter Kondensator) sind in Richtung Westen zu orientieren.

A 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

A 7.1 Östliche und nördliche Randeingrünung:

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu 30 % mit einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. In diesen Strauchpflanzungen sind im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu integrieren. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 10 m zu betragen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit einem Krautanteil von 30 % anzulegen.

A 7.2 Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen oder als Rasenflächen anzulegen. Je 300 m² Mindestbegrünungsfläche ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen.

A 7.3 Zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß A 7.2 ist je 6 Stellplätze mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu sichern.

A 7.4 Versickerungsmulden sind im Sohlbereich von Baum- und Strauchpflanzungen frei zu halten.

A 7.5 Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

A 7.6 Die zu erhaltenden Gehölze sowie die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

A 7.7 Bei allen Pflanzungen sind gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

A 8. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Den Flächen für Gemeinbedarf sind die östlich und nördlich angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zugeordnet.

A 9. Sichtdreieck

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke nach RAS-K 1 sind Nebenanlagen, die die Sicht behindern, mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke nach RAS-K 1 dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliches eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,8 m über der Fahrbahnoberfläche liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

A 10. Versorgungsleitung

In der Planzeichnung ist die Führung einer Ferngasleitung gekennzeichnet. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) gesichert.
Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung als Fläche mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Saar Ferngas Transport GmbH zu beachten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/GESTALTUNGSSATZUNG nach § 88 LBauO

B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7° bis 30°.
Für den Schlauchturm der Feuerwehr ist auch ein Flachdach zulässig.

B 1.2 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis braun zu decken.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1. Ärchäologische Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege 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.

C 2. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksflächen - soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen - breitflächig versickert oder verdunstet werden.
Soweit eine Versickerung nicht erfolgen kann, ist das Wasser möglichst zurückzuhalten und gedrosselt einem Oberflächengewässer zuzuführen.
Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung oder Toilettennutzung wird empfohlen.

C 3. Versickerungsanlagen

Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken müssen so ausgeführt werden, dass Überschwemmungen auf benachbarte Grundstücke ausgeschlossen sind. Soweit dies nicht sichergestellt werden kann, sind die Versickerungsanlagen mit Überläufen an den Regenwasserkanal zu versehen.

C 4. Externe Ausgleichsfläche

Dem Planungsgebiet sind 10.480 m² aus den Flächen Pl.Nr. 970/4, 971/3, 972, 973 und 974, gelegen im Gemarkungsbereich Ruppertsberg, im Bereich der Marlachniederung in der Gewanne „Engelsee", zugeordnet. Von diesen 10.480 m² dienen 58 % dem Ausgleich der Eingriffe durch das Sondergebiet „Einzelhandel", 38 % dem Ausgleich der Eingriffe durch die Flächen für Gemeinbedarf und 4 % dem Ausgleich der Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen.

C 5. Zu verwendende Pflanzenarten

Aufgrund der gegebenen Standortverhältnisse können innerhalb des Planungsgebiets zur Bepflanzung insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)

Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

C 6. Anpflanzen von Bäumen an Straßen

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände nach der RPS 2007 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme) einzuhalten. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten

C 7. Nachbarrecht

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (z.B. Anforderungen bei Einfriedungen) sind zu beachten.

C 8. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren vom 23. 10. 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79 (81))

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.06.2008 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 10.10.2008 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage des Planentwurfes bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich 20.02.2009.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 16.01.2009 um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates Deidesheim am 05.05.2009 behandelt.

Der Stadtrat Deidesheim hat am 05.05.2009 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 02.10.2009 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Die öffentlichen Planungsträger wurden mit Schreiben vom 02.10.2009 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Planentwurf mit Begründung lag vom 12.10.2009 bis einschließlich 13.11.2009 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates Deidesheim am 03.12.2009 behandelt

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 88 LBauO wurde in der Sitzung des Stadtrates Deidesheim am 03.12.2009 gefasst.

Deidesheim, den 07. JAN. 2010

Stadtbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Stadt Deidesheim) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Deidesheim, den 07. JAN. 2010

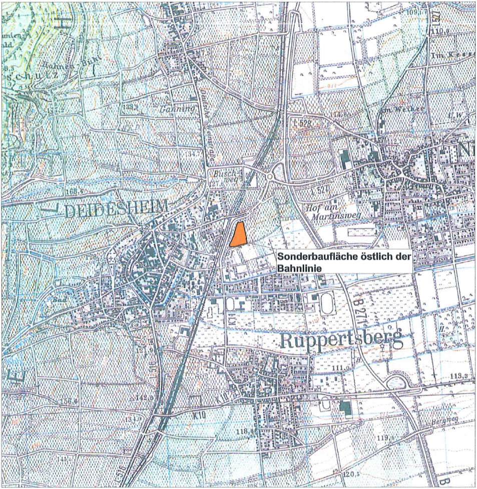
Stadtbürgermeister

Die ortsüblich Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 15. JAN. 2010 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Der Bebauungsplan tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Deidesheim, den 01. FEB. 2010

Stadtbürgermeister



TK 1:25.000

STADT DEIDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"Sonderbaufläche östlich der Bahnlinie"

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:1000

Bearbeitung:

Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer
Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487
www.stadtplanungfischer.de

Stand: 03.12.2009 - Satzungsfassung

2. Ausfertigung