Vorhaben- und Erschliessungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rosengartenweg, Erweiterungsplan I" (Autohof an der BAB 6) der Ortsgemeinde Kirchheim a.d.W.

Teil A: Planzeichnung

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan 1. Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), diese i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137). 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23. 3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3. 4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365). 5. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17. 6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498), insbesondere der § 50. 7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 25), insbesondere der § 8a. 8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.1995 (GVBl. S. 521), insbesondere die §§ 24 bis 27.	Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. ______________, den ______________ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Gemeinderat am 08.12.98 gem. § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan) beschlossen. Der Beschluß wurde am 07.01.99 ortsüblich bekanntgemacht. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister	Die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung öffentlich unterrichtet. Zu diesem Zweck hat der Planentwurf einschl. der Textfestsetzungen mit der Begründung in der Zeit vom 18.01.99 bis 05.02.99 öffentlich ausgelegen. Ort und Datum der Auslegung wurden am 07.01.99 ortsüblich bekanntgemacht. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum vom 28.12.98 bis 01.02.99 gegeben. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister	Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie die vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 27.04.99 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister
Dieser Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.05.99 bis 07.06.99 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.99 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister	Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie die vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 08.07.99 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister
Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim a.d.W. hat am 08.07.99 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 24 GemO und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Begründung wurde gebilligt. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister	AUSFERTIGUNG Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister
~~Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.*~~ oder Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.* Genehmigungsverfügung der KV DÜW vom 20.12.1999 Az.: 610-13/13/Ki.-7/Ei Kirchheim, den 18.01.2000 Ortsbürgermeister * nichtzutreffendes streichen	~~Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom .... ist am .... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.*~~ oder Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am 27.01.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.* Grünstadt, den 28.01.2000 Verbandsgemeindeverwaltung * nichtzutreffendes streichen
In der Bekanntmachung ~~des Satzungsbeschlusses~~/der Genehmigungsverfügung* ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Grünstadt, den 28.01.2000 Verbandsgemeindeverwaltung * nichtzutreffendes streichen	GENEHMIGT mit Verfügung vom 20. Dez. 1999 Az.: .... Kreisverwaltung Bad Dürkheim Bad Dürkheim, den 20. Dez. 1999 Im Auftrag (Eichner)

Teil B) Textliche Festsetzungen

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

1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes wird wie folgt festgelegt:
Die in dem sonstigen Sondergebiet vorgesehene Anlage dient dem Verkauf von Treibstoffen und Betriebsmitteln für Kfz aller Art sowie dem Verkauf von Zubehörwaren und regionalen Produkten - jeweils an Endverbraucher. Sie dient außerdem der Unterbringung von Einrichtungen zur gastronomischen Versorgung, insbesondere Eßlokalen, Schnellgaststätten und Imbißstuben verschiedener Art und Größe, von Anlagen zur technischen Versorgung und zur sanitären Versorgung sowie für sonstige Kfz-bezogene Dienstleistungen (Reifen- und Pannendienst, Pkw- und Lkw-Waschanlagen etc.). Außerdem dient sie der Bereitstellung einer Anzahl von Lkw-, Bus- und Pkw-Stellplätzen sowie Parkplätzen. Schließlich dient sie der Herstellung der mit der Hauptnutzung in Verbindung stehenden Nebenanlagen sowie sonstigen, den Erhalt der Fahrsicherheit und Fahrtüchtigkeit von Fahrzeugen und Fahrern sicherstellenden Einrichtungen.

1.3 Es werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Im Teilbereich A (siehe Planzeichnung)

  Eine Tank- und Rastanlage mit

  - Pkw- und Lkw-Tankstelle (Teilbereich A 1)
  - Pkw-Waschanlage (Teilbereich A 1)
  - Lkw-Waschanlage und Pkw-SB-Waschplatz
  - (Teilbereich A 3)
  - Tankstellenkasse (Teilbereich A 1)
  - Shop mit Zubehörwaren (Teilbereich A 1)
  - Shop mit regionalen Produkten „Bauernmarkt" (Teilbereich A 1)
  - Selbstbedienungseßlokal (Teilbereich A 1)
  - Eßlokal mit Bedienung (Teilbereich A 1)
  - Stehimbiß (Teilbereich A 1)
  - Café (Teilbereich A 1)
  - Freiterrasse (Teilbereich A 1)
  - Kiosk (Teilbereich A 2)

- Im Teilbereich B (siehe Planzeichnung)

  Eine Selbstbedienungsschnellgaststätte (Fast-Food-Restaurant) mit Freiterrasse und „Drive-In-Schalter".

- Im Teilbereich C (siehe Planzeichnung)

  Eine Anlage zur Bewirtschaftung der im Gebiet anfallenden Niederschlagsoberflächenwässer mit

  - Regenwasservorklärung (Teilbereich C1)
  - Versickerungsbecken (Teilbereich C2)
  - Notüberlauf (Teilbereich C2)

- Im Teilbereich D (siehe Planzeichnung)

  Eine Sammelwerbeanlage (Werbepylon) für die Betriebe des Plangebietes. Die allgemeine Zulässigkeit sonstiger Werbeanlagen im Plangebiet gemäß 1.4 bleibt unberührt.

- Desweiteren

  Eine Stellplatzanlage mit Lkw-, Bus- und Pkw- Stellplätzen, Zu- und Abfahrten, Verkehrs- und Rangierflächen.

1.4 Außer den unter 1.3 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu gehören auch Werbeanlagen.
Die Anlagen und Einrichtungen nach Satz 1 und 2 sind nicht zulässig in der 40 m Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG). In der 100 m Baubeschränkungszone gemäß FStrG bedürfen sie der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.
Nicht zulässig sind Containerabstellplätze sowie Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung.

1.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Im Plangebiet beträgt die zulässige Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) insgesamt max. 35.000 m².

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die rahmenden und gliedernden Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mit Bäumen, Sträuchern und anderer Vegetation zu begrünen bzw. anzulegen.
Abweichungen von den festgesetzten Einzelstandorten innerhalb der Anpflanzungsflächen sind in einem Radius von jeweils 5 m zulässig.
Insgesamt sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen:

Gehölze:

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cytisus scoparius	Besenginster
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel

Landschaftsgehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer plat. globosum	Kugelspitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus fastigiata	Säulen-Hainbuche
Gleditsia triacantos Inermis	Christusdorn
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Robinia pseudoacacia Umbraculifera	Kugelrobinie
Fraxinus excelsior Nana	Kugel-Esche
Juglans regia	Walnuß

Bodendecker und Schmuckpflanzungen:

Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelie
Rosa spec.	Strauchrosen
Deutzia magnifica	Deutzie
Malus spec.	Zierapfel
Kerria japonica	Kerrie, Ranunkelstrauch

3.2 Zur Vermeidung von Eingriffen in das Relief sind die Gebäude in der Bauweise so an das Gelände anzupassen, daß die Erdmassenbewegungen minimiert werden. Ein Ausgleich zwischen Bodenabtrag und Bodenauftrag ist anzustreben. Der Boden soll getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und zur Geländemodellierung der natürlichen Schichtung entsprechend wieder eingebaut werden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden

3.3 Die Stellplatzflächen für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.4 Zum Zeitpunkt des Anschlusses der Niederschlagsentwässerung an die Rückhalte- und Versickerungsmulde muß diese voll funktionsfähig, d. h. sie muß korrekt dimensioniert, die Sohle muß vollständig eben, der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt und die Vegetationsdecke geschlossen sein.

4. Sonstige Festsetzungen

Auf der Fläche begrenzt durch die Punkte A bis F gemäß Planzeichnung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Autobahnamt ein ausreichender Sicht- und Blendschutz (z.B. in Form eines flachen, begrünten Erdwalles mit einer Oberkante bei 167,90 m ü. NN) zu errichten. Dieser ist vor Inbetriebnahme des Autohofes fertigzustellen.

Hinweis:

Weitere landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß des landespflegerischen Planungsbeitrages und den vertraglichen Regelungen in der Durchführungsvereinbarung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan außerhalb des Plangebietes vorgesehen, und zwar im Gemeindewald der Ortsgemeinde Kirchheim, Bereich Krummbach, Flur 3, Flurstück Nr. 566/3 (tlw.) sowie Bereich Dreitälchen, Flur 4, Flurstücke Nrn. 567 (ganz) und 566/3, 568, 569 (tlw.).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Rast- und Tankanlage
- z.B. Teilbereich A — Zuordnung textlicher Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. OK ü. EGFFB oder — Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden als Höchstmaß
- z.B. OK ü. Fundament — Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Fundament als Höchstmaß
- GR max. — Zulässige Grundfläche als Höchstmaß

BAUGRENZEN

- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- Zweckbestimmung: Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

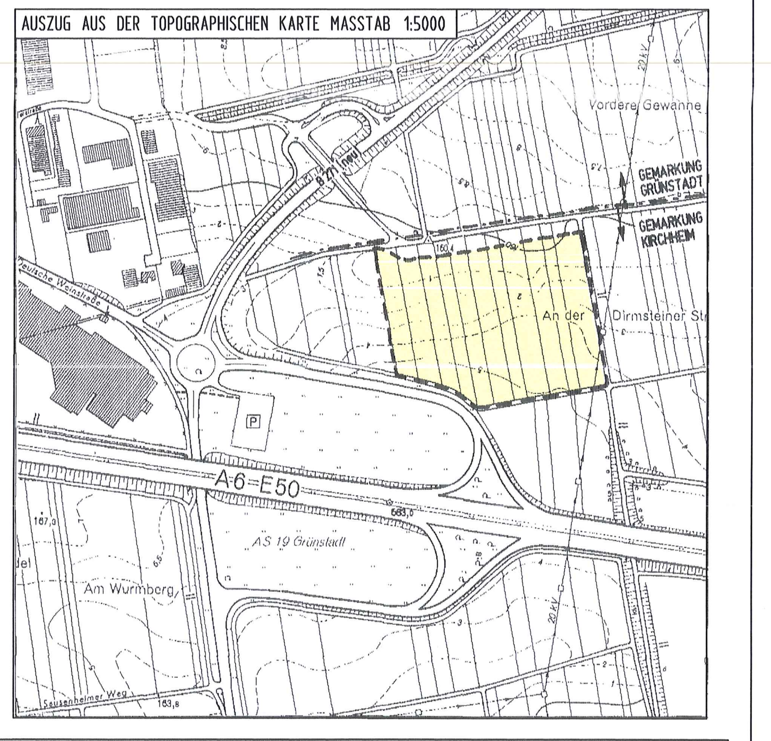
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Heckenartige Gehölzpflanzung, Führende Gehölze in Einzelstellung
- Heckenartige Gehölzpflanzung, Führende Gehölze in Zweiergruppen
- Bodendeckende Gehölzpflanzung
- Schmuckbeete
- Wiese
- Röhricht

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Stromleitungsrecht für 20KV-Freileitung mit Schutzstreifen)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE MASSTAB 1:5000



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rosengartenweg, Erweiterungsplan I" (Autohof an der BAB 6) der Ortsgemeinde Kirchheim a.d.W.

Plan-Nr.: 001.1 Projekt-Nr.: 9624	**STAND FÜR SATZUNGSBESCHLUSS**
Maßstab 1:500 08.06.1999 Blattgröße 67x138 cm	**Vorhabenträger:** Fina Deutschland GmbH, Bleichstraße 2-4, 60313 Frankfurt am Main **Projektentwicklung:** Schmid & Partner GmbH, Friedrichstraße 79, 40217 Düsseldorf **Grünordnungsplanung:** Landschaftsarchitekt Dr.-Ing. habil R.H. Beckmann, Im Birngarten 6, 67661 Kaiserslautern-Dansenberg **Erschließungsplanung:** Ingenieurbüro Fassnacht, Ziegeleistraße 3, 88410 Bad Wurzach-Arnach **Juristische Betreuung:** Rechtsanwalt Dr. Kamphausen, Cecilienallee 5, 40474 Düsseldorf
Bebauungsplan: B.K.S Stadtplanung GmbH, Maximinstraße 17 b, D-54292 Trier, Telefon: 0651 / 244 11, 0651 / 244 12, Telefax: 0651 / 299 78	

2. Ausfertigung

Amtsplan