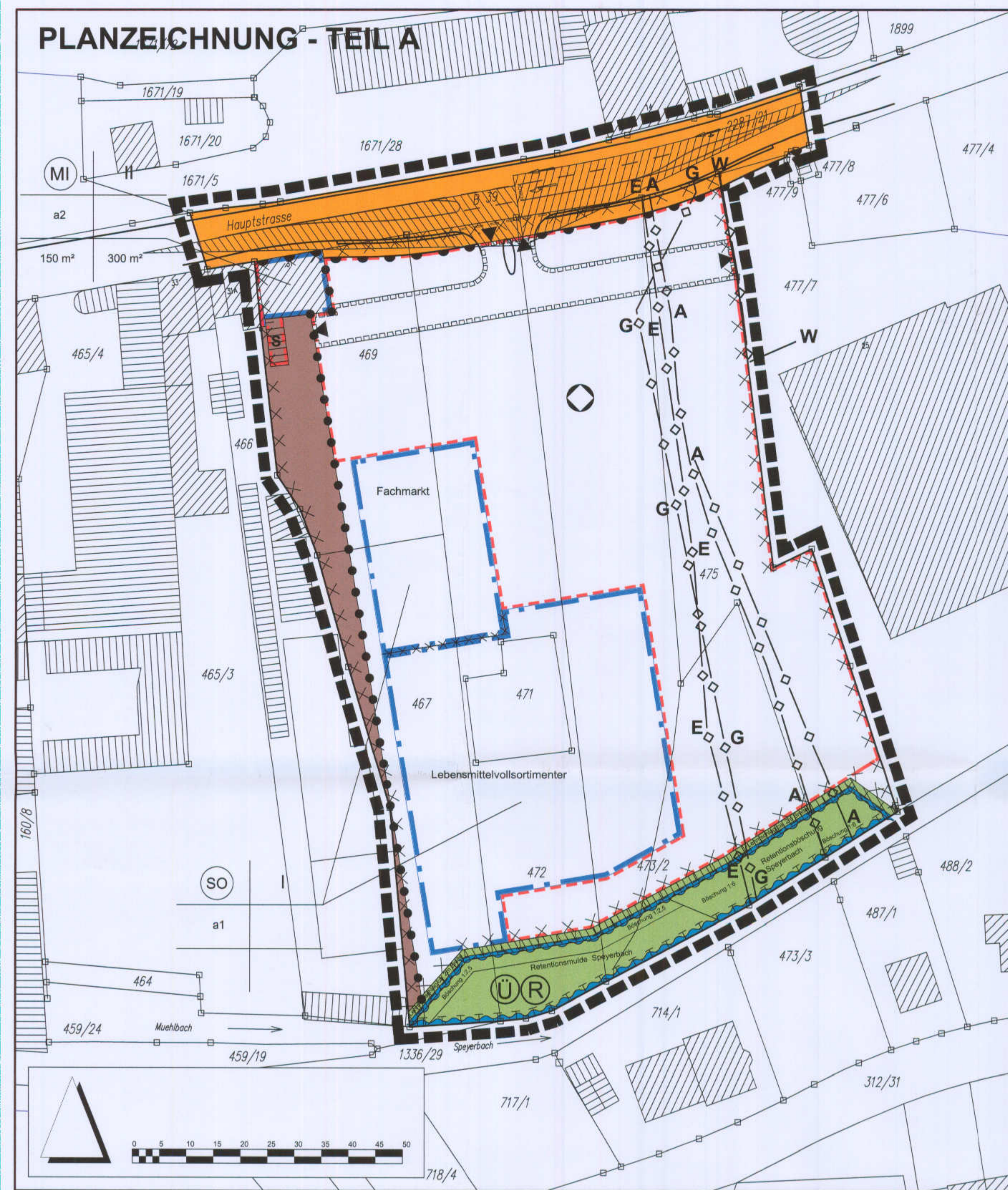


PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.500 m ² Grundfläche GR	§ 19 Abs. 2 BauNVO
2.500 m ² Geschossfläche GF	§ 20 Abs. 3 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
3. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a1, a2 abweichende Bauweise 1 und 2	§ 22 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
5. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche nördlich B 39 Fahrbahn; Fußweg südlich B 39 Fahrbahn; Fuß- und Radweg	
Sichtdreiecke für 50 km/h Hauptverkehrsstraße innerhalb bebauter Gebiete (Hinweis)	
Einfahrtstrecke Zu- und Abfahrt Edeka und Nachbarflächen Schule und Mischgebiet	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen sowie Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
Hauptleitungen mit Leitungsrecht: A Abwasser mit Überlauf, E 20 kV Kabel mit Steuerkabel, G Gas Hochdruckleitung, W Wasser	
Ablagerung	
7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
UR Retentionsmulde und Retentionsböschung Speyerbach zum Ausgleich der Volumen Hochwasser und Oberflächenwasser	

8. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche	
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrünung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
Markt: Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten, im Mischgebiet "S" für Schuppen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1 (Sondergebiet 1, Mischgebiet, Straße)	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der Plangebiete SO und MI	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Abgrenzung der Zulässigkeitsbereiche im Sondergebiet	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrünung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
Bestandsangaben	
Vermessungsplan Edeka auf Basis Allgemeines Liegenschaftskataster 2009	
0.1 Flurstücksgrenzen	
0.2 Flurstücksnummern	473/2
0.3 Gebäude vorhanden mit Hausnummern	
Zum vorhabenbezogenen Plan (Auswahl)	
0.4 Lehmschlag 2 m breit, 2 m tief Abdichtung Bodenaufschüttung Geltungsbereich zum Speyerbach	
0.5 Böschungsbereiche Retentionsmulde Speyerbach	Böschung 1:2
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise	
Grundfläche GR	Geschossfläche GF

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	19.05.2009
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	04.06.2009
3. Billigung des Planentwurfs mit Begründung und Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Belange für die Umweltprüfung (Scoping) § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	27.10.2009
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	30.11.2009 - 08.01.2010
5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	11.12.2009 - 15.01.2010
6. Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung in den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht (incl. Umweltprüfung und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) § 2a, § 1a Abs. 3, § 2 Abs. 4 S. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	23.11.2010
7. Auslegungsbeschluss	23.11.2010
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen und mit Hinweis auf formelle Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 2, § 4a Abs. 6 BauGB	02.12.2010
9. Öffentliche Auslegung (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht) zusammen mit den vorl. umweltbez. Stellungnahmen und Infos für die Dauer eines Monats § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	13.12.2010 - 17.01.2011
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung und Hinweis auf formelle Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB	06.12.2010 - 10.01.2011
11. Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	06.09.2011
12. Satzungsbeschluss und zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden § 2 Abs. 4 Satz 4, § 6 Abs. 5, § 10 Abs. 1 u. 4 BauGB	

Eingegangene Anregungen wurden vor dem Satzungsbeschluss abgewogen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und baurechtlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Lambrecht (Pfalz), den **02. DEZ. 2011**

Heinz Lorenz
Beigeordneter

13. Ausfertigung der Satzung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und baurechtlichen Festsetzungen, mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Lambrecht (Pfalz), den **05. DEZ. 2011**

Heinz Lorenz

14. Bekanntmachung, Inkrafttreten
§ 10 Abs. 3 und 4, § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wurde in der Talpost am **09. DEZ. 2011** bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lambrecht (Pfalz), den **09. DEZ. 2011**

Heinz Lorenz

TEXT - TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Plangebiet 1 Sondergebiet, SO (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
- Lebensmittel-Vollsortimentermärkte
- Fachmärkte

Das Sondergebiet wird entsprechend den zulässigen Nutzungen in Zulässigkeitsbereiche gegliedert.

Es gelten folgende höchstzulässige Verkaufsfächen:
Lebensmittel-Vollsortimentermarkt: 0,153 m² je m² Sondergebiet
Fachmarkt: 0,079 m² je m² Sondergebiet
(Sondergebiet = Grundstücksfläche - private Grünfläche)

(Hinweis: Die festgesetzten Verkaufsfächenobergrenzen je m² Grundstücksfläche entsprechen bei einer Größe des Sondergebietes von 10.150 m² einer zulässigen Verkaufsfäche von 2.350 m² (Lebensmittel-Vollsortimentermarkt: VKF = 1.550 m², Fachmarkt VKF = 800 m²)

1.1.2 Plangebiet 2 Mischgebiet, MI (§§ 1 und 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen sind Tankstellen und jegliche Arten von Vergnügungstätten. Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.2.1 Abweichend von § 1 Abs. 1 BauNVO wird für das Sondergebiet abweichende Bauweise 1 festgesetzt: In der abweichenden Bauweise 1 werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, soweit die Baugrenzen der Baufenster nicht überschritten werden.

1.2.2 Abweichend von § 1 Abs. 1 BauNVO wird für das Baufenster im Mischgebiet abweichende Bauweise 2 festgesetzt: Die abweichende Bauweise 2 gestattet Grenzbebauung auf der westlichen Grundstücksgrenze. Zu östlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand einzuhalten oder die Grenzbebauung durch Baulast zu regeln.

1.3 Zulässige Versiegelbarkeit zur festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.3.1 Im Geltungsbereich sind aus Gründen des Bodenschutzes und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse die unbebauten Flächen vollständig zu versiegeln. Dem entsprechend ist die zulässige Fläche für Stellplätze im Sondergebiet weit getroffen. Im Mischgebiet werden hierzu keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Mindestens 10 m breiter Uferstreifen am Speyerbach auf der Speyerbachseite des Lehmschlags und auf dem Lehmschlag selbst
- großenteils Edeka (Ost)
- zum kleinen Teil Gärtnerei (West)

1.3.2 Flächen für Maßnahmen Speyerbacher § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Das nördliche Ufer des Speyerbaches ist zu renaturieren (Abbruch der Ufermauer und Herstellung einer naturnahen Uferböschung 1 : 2,5 oder flacher, ggf. Böschungsfußsicherung durch Steinwurf aus Wasserbausteinen).

Die Fläche ist als Staudensaum mit heimischen und standortgerechten Arten am Speyerbacher zu entwickeln. Der Lehmschlag darf nicht durch Baumwurzeln durchlässig werden. Die Verkehrssicherheit auf den benachbarten befahrbaren Flächen ist zu gewährleisten. Gleichzeitig sind die Anforderungen der querenden Leitungen einzuhalten.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Gehölzentwicklung ist zu beseitigen.

1.3.3 Begründung des feuchten Speyerbacherbereichs mit Stauden

Pflanzliste 1	Sumpfdotterblume
Caltha palustris	Sumpfstrochschnebel
Geranium palustre	Bachnekenwurz
Geum rivale	Sumpfschwertlilie
Iris pseudacorus	Blutweiderich
Lythrum salicaria	Sumpfvergissmeinnicht
Myosotis palustris	Waldsimse
Scirpus silvaticus	Gemeiner Beinwell
Symphitum officinale	

1.3.4 Begründung von meist trockenen Speyerbachböschungsbereichen

Heimische und standortgerechte Böschungsmischung mit "Schnellbegrünungskomponente" und blühenden Krautarten

1.3.5 Maßnahme Fledermauskästen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Bereich der Gärtnerei Langhauser bzw. der Schulumgebung sind an Bäumen und Gebäuden 5 Fledermauskästen aufzuhängen. (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, bereits im Spätherbst 2011 durchzuführen)

1.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

1.4.1 Retentionsmulde Speyerbach
Die Retentionsmulde und die Retentionsböschung Speyerbach dienen der Entlastung des Bodens und des Grundwassers durch die Entwicklung von Gehölz. Eine Wasserleitung verläuft nahe der Nordostseite des Grundstücks. Für diese Leitungen besteht dauerhaft Leitungsrecht. Sie sind bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die ungefähre Lage kann der Darstellung im Plan entnommen werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)

2.1 Gestaltung unbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

Die unbauten Grundflächen sind bis auf die Grünfläche am Speyerbach grundsätzlich zu versiegeln und zu entwasern.

HINWEISE

1. Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde vom Vermesser der Edeka Handgesellschaft Südwest mbH 2009 auf der Basis des aktuellen Allgemeinen Liegenschaftskatasters erstellt.

2. Schädliche Bodenveränderungen

Im Boden des Geltungsbereichs lagern umweltgefährdende Stoffe. Zur Belastung des Bodens und des Grundwassers wurde eine Bewertung durch die SGD Süd, Regionalstelle Bodenschutz vorgenommen. Dem entsprechend sind, wie von der SGD für angemessen befunden, die erforderlichen Maßnahmen für gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ergreifen und die bodenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen.

3. Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Verbandsgemeindeverwaltung unverzüglich anzuzeigen.

4. Baugrunduntersuchung

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der DIN 1054 (Zulässige Belastung des Baugrunds) sind zu beachten: Die Untersuchung der Tragfähigkeit des Baugrunds ist im Rahmen der Auslegung der Gebäude unverzichtbar.

5. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigung

Alle baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 40 m von der Böschungsoberkante des Speyerbaches (Gewässer zweiter Ordnung) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 LWG.

6. Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und, so weit wie möglich der Erschließungsflächen ist in der hierfür erweiterten Retentionsmulde Speyerbach zurückzuführen. Schwebstoffe sollen sich nach Möglichkeit vorher absetzen.

7. Bestandsschutz Leitungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gequert von - einer Abwasserüberlaufleitung der Verbandsgemeinde - einer Gasochdruckleitung der Stadtwerke und - einer 20 kV Leitung im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke. Eine Wasserleitung verläuft nahe der Nordostseite des Grundstücks. Für diese Leitungen besteht dauerhaft Leitungsrecht. Sie sind bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die ungefähre Lage kann der Darstellung im Plan entnommen werden.

8. Eingrünung an der B 39

Entlang der B 39 ist auf der großen versiegelten Fläche eine angemessene und wirksame Eingrünung vorzunehmen.

9. Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

10. Kompensation

- Der Bachuferstreifen wird in der Planung auf 10 m Breite neu gestaltet.

- Für die Gehölzverluste jenseits des Bachuferstreifens und anteilig auf den übrigen Flächen werden auf einer Fläche von 5.200 m² (im Verhältnis 1 : 2) über das Ökokoonto Trockenwald "Schindeldiech" der Stadt Lambrecht kompensiert.

- Die Verluste an ehemaligen Rasenflächen und krautigen Saumflächen werden durch die zur Planung dazugehörige Kompensation Häuselgarten in der Summe von 1.800 m² wiederherzustellenden Offenlandes ausgeglichen.

11. Schallschutz

Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Schallschutzes ist in der schalltechnischen Untersuchung der BS Ingenieure Ludwigsburg von Juni 2009 dargelegt.

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden an der B 39 sind ggf. Schallschutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich.

12. Speyerbachweg Agenda 2025

Grundsätzlich widerspricht die Einrichtung eines Speyerbachweges auf dem Grundstück, wie er in der Lambrechter Agenda 2025 vorgeschlagen ist, z. B. auf dem Lehmschlag, nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
In der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzonenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)
In der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes zum Schutz der Berufsbezeichnungen im Ingenieurwesen und über die Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung vom 06.08.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) LNatSchG
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO am 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17.03.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)



VERBANDSGEMEINDE LAMBRECHT (PFALZ) STADT LAMBRECHT

BEBAUUNGSPLAN "EDEKA MARKT"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 542 / 09	SS42/2009/VerfW SS42/1987/Edeka_Mark
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
19.08.2009/17.11.	HA	VORENTWURF	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
25.11.2010	HA	ENTWURF	
26.08.2011	HA	SATZUNGSENTWURF	
22.11.2011	HA	SATZUNG	

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 50486 FRANKFURT
TEL.: 069 / 79 88 20 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@aslanergruppe.de