



Stadt Grünstadt

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Nord"

Stand Oktober 2020



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Stadt Grünstadt

**Bebauungsplan
"Nahversorgungszentrum Nord"**

**Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Nahversorgung (SO 1 und SO 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß „Grünstadter Sortimentsliste“ zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung sind zentrenrelevante Warensortimente gemäß „Grünstadter Sortimentsliste“ jeweils im SO 1 und SO 2 nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist in SO 1:

- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm.

Zulässig ist in SO 2:

- Ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gastraumgröße von max. 100m²

1.1.2 Sortimentsliste „Grünstadter Sortimentsliste“

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
- Bücher
- Campingartikel
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Leuchten
- Musikinstrumente
- Foto/Film
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung

- Schreibwaren
- Sanitärwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümerie (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe / Baumaterialartikel
- Bodenbeläge / Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Farben / Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- KFZ & Motorräder inkl. Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Werkzeuge / Eisenwaren
- Zoobedarf

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundfläche (GR)

Die maximale Grundfläche (GR) beträgt in

- SO 1: 2.350 qm
- SO 2: 2.250 qm

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss.

1.2.3 Festsetzung zur Höhenlage

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die im zeichnerischen Teil eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN. Diese beträgt

- für das Gebiet SO 1 177,50 m üNN
- für das Gebiet SO 2 176,85 m üNN

1.2.4 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,0 m. Die Gebäudehöhe wird ab der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attikagemessen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 5 m zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind innerhalb des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. *Es sind Gebäude auch über 50 m Länge innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.*

Baugrenzen und Abstandsflächen gem. Landesbauordnung sind dabei zu beachten.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Alle baurechtlichen erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen im Bereich des Sondergebiets Nahversorgung nachzuweisen.

Die Stellplätze sind durchlässig auszuführen (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflastersteine mit großen Fugen).

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke (siehe Planeintrag) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6.2 Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone (siehe Planeintrag) ist gemäß § 22 Abs.1 Landesstraßengesetz (LStrG), mit Hochbauten jeglicher Art (z.B. Garagen, Nebenanlagen) ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 516 einzuhalten. Maßgebend ist dabei der neue Fahrbahnrand der Landesstraße.

1.7 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Sondergebiet Nahversorgung ist über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten – von Westen über die Weinstraße (L 516) - anzufahren.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich befindet sich eine Gasreglerstation.

1.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung, eine Gas-Mitteldruckleitung und eine Wasserversorgungsleitung. Die Leitungslage ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 110-kV Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 110-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung/Änderung von Verkehrsflächen und Aufschüttungen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 110-kV-Freileitung, ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

Innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Maßnahmenflächen nördlich der Marktgebäude (M1): Wiesenflächen mit Versickerungsflächen

Auf den im Plan gekennzeichneten Maßnahmenflächen M1 ist jeweils die Anlage eines naturnah gestalteten Erdbeckens zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt.

Das gesamte Gelände ist nach erfolgter Modellierung mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräutern (Regio-Saatgut) einzusäen und mit maximal 2 Schnitten im Jahr als extensives Grünland zu unterhalten. Die Mahd darf dabei nicht vor dem 1. Juni erfolgen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Außerhalb der erforderlichen Versickerungsflächen sind heimische Laubbäume (vgl. Kapitel 1.12.1: Einzelbaumpflanzungen) anzupflanzen. Die Hochstämme brauchen jeweils eine Drahtose gegen Verbiss, einen Pfahl an der Westseite und eine Baumscheibe mit erhöhtem Erdrand. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung. Erziehungschnitt der Jungbäume alle zwei Jahre bis ins 10. Jahr. Danach Auslichtungschnitt alle 2 - 3 Jahre nach dem Laubfall. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung.

Außerdem sind außerhalb der Versickerungsflächen Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 10 % der Wiesenflächen sind zu bepflanzen, in Gruppen mit jeweils mind. 10 Sträuchern, 1 Strauch pro m². Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x

verpflanzt, 60-100 cm, zu pflanzen. Jede Gruppe muss aus mind. 3 verschiedenen Pflanzenarten bestehen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

1.11.2 Maßnahmenfläche südlich der Gasstation (M2): Artenschutz Zauneidechsen

Zur Vermeidung der Zerstörung potenziell am Südrand des Plangebiets vorkommender Eigelege der Zauneidechse sowie der Tötung möglicherweise dort überwinterner Individuen sind Planierungsarbeiten in diesen Bereichen nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Fläche zwischen Gasstation und Straße wird nicht bepflanzt, sondern als Magerrasen entwickelt. Zur Straße wird eine Trockenmauer errichtet, die mit kalkhaltigem Bodenmaterial, welches bei den Planierungsarbeiten anfällt, angefüllt wird. Diese Fläche ist zu einer mageren Staudenflur zu entwickeln. Detaillierung vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz.

1.11.3 Maßnahme: Begleitgrün an Marktgebäuden

Innerhalb der im Grünordnungsplan als Begleitgrün gekennzeichneten Flächen sind Befestigungen (Pflaster, Kies), die zum Begehen notwendig sind, nur entlang von Gebäudewänden zulässig.

Zur flächenhaften Begrünung sind sowohl Ansaaten (Blumenwiesenmischungen) als auch Anpflanzungen mit blühenden, nicht heimischen, Bodendeckern und Sträuchern zulässig.

Bei Abgang der Begrünung sind Nachpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der ursprünglichen Begrünung wiederhergestellt wird.

1.11.4 Maßnahme: Temporäre Wiesenfläche

Die Flächen, welche sich innerhalb des Bereichs der geplanten Umgehungsstraße befinden und aufgrund von ungünstigen Zuschnitten nicht weiter als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden können, sind als Wiesenflächen anzulegen.

Die Flächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrassenmischung mit Kräutern einzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

1.11.5 Maßnahme: Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen.
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes.

Am Südrand des Plangebiets sind Planierungsarbeiten nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende

Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen.

1.11.6 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.11.7 Maßnahme: Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED). Leuchtdioden (kurz LED) sind als Leuchtmittel bis maximal 3000 Kelvin (warmweiß) zulässig.

1.11.8 Maßnahme: Dachbegrünung

Die zu begrünende Fläche für das westlich gelegene Gebäude hat 2.100 m² und für das östlich gelegene Gebäude 1.850 m² zu betragen.

Die Dächer sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Garagen-Flachdächer und flach geneigte Dächer (12-14°) von Garagen sind ebenfalls als begrünte Dächer zu gestalten.

1.11.9 Maßnahme Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden von Gebäuden wird empfohlen Fensterelemente mit einer Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % (entspricht handelsüblichem Isolierfloatglas) auszustatten. Zusätzlich sollten circa 30 % der Fensterflächen eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist, erhalten. Alternativ könnte eine Rasterfolie Verwendung finden. Weitere Informationen und Empfehlungen in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012.

1.11.10 Freiflächengestaltungsplan

Bauherren haben einen Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

1.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.12.1 Einzelbaumpflanzungen

Innerhalb des Sondergebietes Nahversorgung sowie der Maßnahmenflächen M1 und M2 sind insgesamt mindestens 30 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Die Baumarten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz).

Mindestgröße: Hochstamm 2xv. Stammumfang 16-18. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleichartigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 cbm pro Baum gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) erfolgen. Baumstandorte sind möglichst in offener Bauweise anzulegen, vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen und dauerhaft zu begrünen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können, abhängig von den Erfordernissen der Erschließung, verschoben werden.

1.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf den in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist 1 Strauch pro m² vorzusehen. Anpflanzung in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu pflanzen.

Die Pflanzen sollen frei wachsen und dürfen nur schonend und arttypisch zurückgeschnitten werden (kein Formschnitt). Ein „Auf-den-Stock-setzen“ soll nur alle 8-10 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt, erfolgen; Es dürfen bei einem Pflegegang maximal 50% der Gehölze zurückgeschnitten werden.

1.12.3 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.13 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten, zu unterhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Pflanzen gleichwertig zu ersetzen.

Der entlang der Südgrenze vorhandene Gehölzstreifen ist soweit als möglich zu erhalten. An Fehlstellen sind Gehölze, wie unter 1.12.2 (Flächenhafte Pflanzgebote) beschrieben, zu ergänzen. Unterhaltung und Pflege haben wie unter 1.12.2 (Flächenhafte Pflanzgebote) beschrieben zu erfolgen.

Die Hecke zwischen Radweg und Wohnbebauung ist zu erhalten. Nachpflanzung und Pflege sind durchzuführen wie unter 1.12.2 (Flächenhafte Pflanzgebote) beschrieben.

Die straßenbegleitende Böschung soll unverändert erhalten bleiben. Keine zusätzlichen Anpflanzungen vorgesehen. Die Pflege erfolgt extensiv, nach den verkehrstechnischen Anforderungen.

1.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Warenanlieferungen im Nachtzeitraum sind nicht zulässig und durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen auszuschließen.

1.14.1 Lärmschutzwand

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs sind aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Abschnitts 6, Lastfall 2, des schalltechnischen Untersuchungsberichts des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 27.09.2016 auszuführen (vgl. Anlage 5 des Untersuchungsberichts).

Vor dem Haus Uhlandstraße 60-64 ist mittig vor der Nordfassade eine insgesamt 40 m lange Lärmschutzwand wie folgt zu errichten:

- Im Abschnitt A - B in einer Höhe von mind. 1,50 m bezogen auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes.
- Im Abschnitt B - C (Länge 25,0 m) in einer Höhe von mind. 2,50 m bezogen auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes.
- Im Abschnitt C - D in einer Höhe von mind. 1,50 m bezogen auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes.

Bezugspunkt der Höhe der Lärmschutzwand ist die angrenzende Parkplatzoberfläche.

1.15 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt.

Es handelt sich hierbei um die folgenden Flächen bzw. Grundstücke:

Fläche 1 „Bei der Bischofspeier“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.680 m². Flurstücke 1545, 1545/2 und 1545/3. Diese Fläche wird nur anteilig mit 3.200 m² (ca. 37 %) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.300 m². Flurstücke 1649, 1650. Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung und Erschließungsflächen hervorgerufen werden.

1.16 Sonstige Festsetzungen

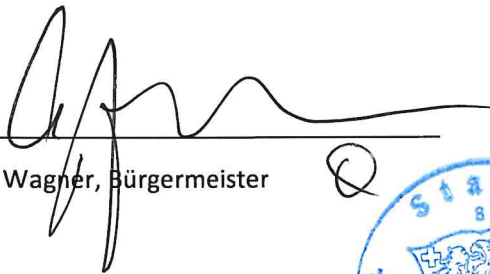
1.16.1 Befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die von der geplanten Umgehungsstraße beanspruchten Flächen werden bis zur Genehmigung der Umgehungsstraße als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraße wird als Folgenutzung „Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün und Böschungsflächen“ festgesetzt.

Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Grünstadt, den 30.10.2020



Klaus Wagner, Bürgermeister



2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder glänzenden Materialien ist zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachformen sind Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad sowie Flachdächer zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm, kräuterreiche Saatgutmischung).

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal zwei Werbeanlagen je Betrieb.
- Maximal eine Werbeanlage je Gebäudeansichtsseite.
- Die maximale Ansichtsfläche von Werbeanlagen darf 6,5 m² nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 8 m über Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen (Thuja o. ä.) ist unzulässig.

Anhang Pflanzenliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stammumfang 16-18 cm.
Sträucher: Mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100cm.

Bäume I. Ordnung: (im Bereich der Wiesen- und Gehölzflächen)

Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Esskastanie	<i>Castanes sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung: (Begleitgrün und an Stellplätzen, auch Wiesen und Gehölzflächen)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weiß-/Rotdorn	<i>Crataegus</i>
Zierapfel	<i>Malus</i>
Zierkirsche	<i>Prunus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Heimische Gehölze: (Gehölzflächen, Hecken zu erhalten und anzupflanzen)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>

Ausführung:

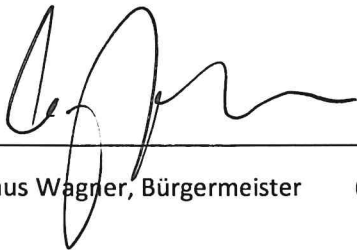
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Grünstadt, den 30. 10. 2020



Klaus Wagner, Bürgermeister



3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, 5.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein-denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humus- haltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Boden und Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Altlasten-Untersuchungen ersetzen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen und -beurteilungen nach DIN 4020.

3.5 Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen

Bei geplanten Einfriedungen und bei Pflanzmaßnahmen sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.6 Werbeanlagen

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (freie Strecke) sind Werbeanlagen gemäß §§ 22-24 LStrG in einem Bereich von 20 m parallel der L 516 nicht zulässig.

Für die Errichtung von Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m entlang der L 516 bedarf es der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies gilt auch für bauliche Anlagen.

3.7 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Studien des LGB's haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Böden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der Mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

3.8 Einsichtnahmemöglichkeit

Auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken, einschließlich Bebauungsplan können bei der Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung, Kreuzerweg 7, während der üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

3.9 Versorgungsleitungen

3.9.1 Gasleitungen

Die Gasversorgung kann sowohl im Niederdruck als auch im Mitteldruck sichergestellt werden.

Die Anschlüsse im Niederdruck erfolgen über die Uhlandstraße, im Mitteldruck über die Asselheimer Straße.

Die Leitungslage ist bei weiteren Planungen zwingend zu berücksichtigen und mit der Stadtwerke Grünstadt GmbH abzustimmen.

3.9.2 Wasserleitungen

Die Wasserversorgung kann über einen Anschluss an die Versorgungsleitung in der Uhlandstraße sichergestellt werden.

3.9.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung wurden zwei neue Trafostationen, eine davon als Alternative, im Plangebiet ausgewiesen. Der Standort wurde mit den Stadtwerken abgestimmt. Die Einbindung der Trafostation an das 20 kV Netz Grünstadt hat über die Asselheimer Straße zu erfolgen.

3.10 Landesstraße 516

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind rechtzeitig die Planunterlagen zur Prüfung vorzulegen.

Der Landesstraße 516 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der L 516 ist auch weiterhin sicherzustellen.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Während der Bebauung des Gebietes darf die L 516 nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 41 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.

Das Lichtraumprofil der L 516 sowie des Rad-/Gehweges ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der L 516 sind die Abstände der RPS 2009 / ESAB 06 einzuhalten.

3.11 Kampfmittel

die Aufgaben des Kampfmittelräumdienstes RLP sind auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verwiesen.

Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

3.12 Höchstspannungsfreileitung

Nördlich des Plangebietes verläuft eine 230/380-KV-Höchstspannungsfreileitung.

3.13 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Konkretisierung von Planungen ist eine Planauskunft einzuholen.

3.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei evtl. Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich der geplanten Versickerung auf dem Gelände ist anzumerken, dass eine Versickerung nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei ist der OSW1-Wert gem. Vollzugs- hilfe ALEX-02 maßgeblich.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

3.15 Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes und den örtlichen Verhältnissen bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze etc. ggf. auch die angrenzenden Flächen abflusswirksam sein können. In diesen Fällen kann es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen!

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Grünstadt und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschiene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.