
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„Lebensmittel Vollsortimenter“,

Ortsgemeinde Herschbach

- Fassung für die Frühzeitige Beteiligung -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	1
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 11 BauNVO)	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	1
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	1
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)	1
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	3
2.1	Dachbegrünung	3
2.2	Begrünung der Stellplätze	3
2.3	Nicht überbaute Flächen	3
2.4	Einfriedungen	3
2.5	Werbeanlagen	3
3.	Hinweise	4
4.	Anhang - Pflanzenlisten	5



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

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

SO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung ‚Lebensmittel Einzelhandel als Vollsortimenter‘ gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den angegliederten Rand- und Zusatzsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m²

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,5.

Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 bis zu max. 50% ist zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 12,00 m begrenzt

Die Gebäudehöhe wird als Oberkante der Dachkonstruktion, bzw. als Oberkante der Attika bei Flachdächern definiert.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigausbau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Zufahrt von ‚Wiedstraße‘, gemittelte Höhe).

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Lüftungsanlagen usw.) bis zu einer Höhe von 2,00 m ist zulässig.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.



Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Einzäunungen sowie Anlagen der Außenwerbung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Sicherung der Grünanlagen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, sind Überdachungen von Stellplatzanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Aufstellung von bis zu 3 überdachten Einkaufswagenboxen.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden, die als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit bis zu 10° Neigung ausgeführt werden, sind zu begrünen und mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht mindestens extensiv zu bepflanzen und zu erhalten.

Die Begrünung muss auf min. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind ausgenommen.

2.2 Begrünung der Stellplätze

Je 4 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm in eine unbefestigte Baumscheibe oder in eine Grünfläche zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Je Baum ist jeweils min. 8 m³ Pflanzsubstrat zu verwenden.

2.3 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Einfriedungen

Zaunanlagen sind im straßenabgewandten Bereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m, gemessen ab anstehendem Boden, zulässig.

Zaunanlagen sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freihalteabstand von min. 20 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.

2.5 Werbeanlagen

Freistehende und gebäudebezogene Anlagen der Außenwerbung sind generell zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind mit einem Abstand von min. 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einer maximalen Höhe von 16,00 m ab OK Fertigausbau Gelände zulässig.

Blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel, bewegende Strukturen etc.) sowie Fremdwerbung sind im Nahbereich des öffentlichen Verkehrsraums nicht zulässig. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.



3. Hinweise

Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Zufahrten, Parkplätzen etc. sind blendfrei zum öffentlichen Straßenraum anzulegen.

Eine Blendwirkung durch Photovoltaikmodule auf der Kreisstraße L 305 ist durch entsprechende Ausrichtung der Module zu verhindern.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Pflanzenschutzmittel

Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 Abs. 1, wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall

1. schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch oder Tier oder auf das Grundwasser oder
2. sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt, hat.

Sammlung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden.

Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Herschbach, den.....

.....
(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)



4. Anhang - Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wassersneeball