

Stadt Bad Dürkheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Rustengut – Änderungsplan I“

Verfahrensstand Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

Stand 08. August 2011

VERFAHRENSABLAUF - beschleunigtes Verfahren § 13a Abs. 2 BauGB -

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ 14.12.2010

Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____ 14.12.2010

Öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) _____ vom 24.01.2011 bis 25.02.2011

Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit Schreiben vom _____ 14.01.2011

Einholen der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom _____ 08.08.2011

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____ 23.08.2011

Inkrafttreten _____ 08.09.2011

INHALT

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rustengut – Änderungsplan I“	2
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 88 LBauO i.V.m. § 9 BauGB für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rustengut – Änderungsplan I“	8
C.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise	10

Bearbeitung durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rustengut – Änderungsplan I“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), §§ 67 und 115 geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

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

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung “Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig ist (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Lebensmitteleinzelhandel mit einer Geschossfläche von max. 1.200 m²:
 - Einkaufsmarkt
 - integrierter Backshop
 - Anlieferungszone mit teilweise überdachter Rampe
 - Fahrgassen
 - Stellplätze

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Stadt Bad Dürkheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rustengut – Änderungsplan I“

1.2 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 (3) BauGB, § 16 bis § 20 BauNVO)

2.1 Die Oberkante der ausgebauten privaten Verkehrsfläche im Allgemeinen Wohngebiet wird mit max. 122,95 m ü.NN, gemessen an dem in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt, festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Die First- und die Traufhöhen werden auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt.

2.5 Die Firsthöhe wird zwischen der Oberkante Dachfirst, und dem in Ziff. 2.7 festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

2.6 Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem in Ziff. 2.7 festgesetzten Bezugspunkt gemessen. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die festgesetzte Traufhöhe für den Traufbereich an der Straßenseite.

2.7 Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der First- und Traufhöhen ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung:

- im eingeschränkten Gewerbegebiet die Oberkante der Straße „Im Rustengut“ (116,6 m ü.NN).
- im Allgemeinen Wohngebiet die Oberkante der ausgebauten privaten Verkehrsfläche (max. 122,95 m ü.NN)

Stadt Bad Dürkheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rustengut – Änderungsplan I“

- 2.8 Die festgesetzte Firsthöhe darf im eingeschränkten Gewerbegebiet auf der nach Westen gerichteten Dachseite durch Glasanbauten und technische Aufbauten (z.B. Entlüftungseinrichtungen und Solaranlagen) um maximal 1,50 m überschritten werden.
- 2.9 Die Höhe der baulichen Anlagen in der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (z.B. Überdachung der Rampe) darf maximal 5 m betragen.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet: offene Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.2 eingeschränktes Gewerbegebiet: abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.
- 3.3 Bauweise und Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.
- 4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.
- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen durch Terrassen im rückwärtigen Bereich um max. 2 m überschritten werden.
- 4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze durch folgende bauliche Anlagen um max. 1,5 m überschritten werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche eingehalten wird:
- verglaste Wintergärten, andere untergeordnete Bauteile wie z. B. Überdachungen auf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge.
 - Balkone auf max. $\frac{3}{4}$ der Gebäudelänge.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

- 5.1 private Verkehrsflächen mit maximaler Planungshöhe entsprechend Planeintrag.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

- 6.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen

- im Allgemeinen Wohngebiet auch in den seitlichen Flächen zwischen dem überbaubaren Bereich und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze auch vor der vorderen Baugrenze zulässig, hier jedoch auf maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist zusätzlich je Grundstück eine Nebenanlage (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Pavillons und Gewächshäuser) mit max. 10 m² Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausgenommen davon sind Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 - 25 b BauGB)

- 7.1 Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwabensteine, Schotterrasen, Feinschotter, versickerungsfähiges Pflaster oder vergleichbare Materialien). Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
- 7.2 Die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Parkierungs- und Erschließungsflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Hierbei sind standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang 16/18 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll mindestens 2 m betragen; bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich. Rückschnittmaßnahmen, die die natürliche Wuchsform der Bäume beeinträchtigen, sind nicht zugelassen. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit bleiben davon ausgenommen.
- 7.4 Je 8 Stellplätze ist ein großkroniger Baum, standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang 16/18 cm) gemäß Pflanzenliste, zu pflanzen. Baumscheiben innerhalb der Stellplatzreihen können baulich auch als Rautenlösung ausgeführt werden. Die Baumscheiben müssen unversiegelt bleiben und sind mit einheimischen schattenverträglichen Bodendeckern oder Stauden gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
- 7.5 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Entwicklung, die Pflege und der dauerhafte Erhalt einer Hecke gemäß Pflanzenliste als Randein- grünung zu gewährleisten.
- 7.6 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind in der Pflanzliste genannt. Weitere Arten, die die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen, sind zulässig.

Stadt Bad Dürkheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rustengut – Änderungsplan I“

7.7 Pflanzliste:

Bäume		Sträucher	
Hochstamm, 3 xv, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm, Laubbaum		2 xv, ohne Ballen, 80 – 100 cm Höhe	
Spitzahorn	Acer platanoides	Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Roterle	Alnus glutinosa	Gemeine Hasel	Corylus avellana
Hängebirke	Betula pendula		
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gew. Esche	Fraxinus excelsior	Liguster (ungeschnitten)	Ligustrum vulgare
Vogelkirsche	Prunus avium	Faulbaum	Rhamnus frangula
Stieleiche	Quercus robur	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Traubeneiche	Quercus petraea	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Silberweide	Salix alba	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Winterlinde	Tilia cordata	Berberitze	Berberis vulgaris
		Weiden (z.B. Sal-, Purpurweide)	Salix spec.
		Rosen (z.B. Bibernell-, Hunds-, Weinrose)	Rosa spec.
Bodendecker	Efeu, Lonicera-Arten, Cotoneaster-Arten, Lavendel, bodendeckende Rosen		

7.8 Vor Beginn der Baumaßnahmen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Mauereidechsen auf Flst.Nr. 8967 Am Neuberg außerhalb des Geltungsbereiches umzusiedeln.

7.9 Bei der Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden. Hierzu gehören Beleuchtungskörper, die keine Insektenfallen darstellen („insektendichte“ Konstruktion) und Lampen mit geringer insektenanlockender Wirkung. Am geeignetsten sind hier Lampen mit Natriumdampflicht, die sich zudem auch durch eine hohe Wirtschaftlichkeit auszeichnen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage sind die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik (Juli 2010).

8.1 Die wesentlichen, lärmemittierenden Arbeitsabläufe des bestimmungsgemäßen üblichen Betriebs des geplanten Einkaufsmarktes müssen werktags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfinden. Ein Nachtbetrieb sowie der hauptsächliche Fahrzeugverkehr (Kundenverkehr, Anlieferung, Verladung) auf dem Gelände zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr werden ausgeschlossen. Vereinzelter Fahrzeugverkehr zu den Mitarbeiterstellplätzen, der der Durchführung von Verwaltungs- und Reinigungsarbeiten sowie weiteren allgemeinen betriebsvorbereitenden Arbeiten ohne wesentliche Lärmemissionen dient, ist davon ausgenommen.

8.2 Die Rampe zur Anlieferung des Marktes ist einzuhausen und zu überdachen.

8.3 Lärmschutzwand gemäß Planeintrag.

- 8.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Fahrwege mit Asphaltbelag auszuführen. Alternativ dazu sind Pflasterbeläge möglich, wenn lärmarme Einkaufswagen, z.B. Fabrikat Wanzl oder vergleichbares Produkt, verwendet werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rustengut – Änderungsplan I“

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 67 und 115 geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

1. Dächer (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Die Dachform für Hauptgebäude ist auf Satteldächer beschränkt. Bei Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50 % der Länge der jeweiligen Hausseite nicht überschreiten. Je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit ist maximal ein Zwerchhaus bzw. ein Zwerchgiebel auf jeder Gebäudeseite mit einer maximalen Breite von ½ der zugehörigen Gebäudeseite zulässig.
- 1.3 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet beträgt mind. 32° und max. 45°.
- 1.4 Dächer sind mit nichtglänzenden rot- bis rotbraunen oder dunkelbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
- 1.5 Der Dachüberstand an der Traufseite darf höchstens 0,5 m betragen. Der Überstand wird gemessen als rechtwinkliger Abstand zwischen der Außenhaut der Wand und dem äußeren Abschluss der Dacheindeckung.

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

- 2.1 Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Hauptanlagen und mehrere Werbeanlagen aufeinander abzustimmen. Das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Je Grundstück sind zusätzlich je ein Schaukasten und ein Automat zulässig.
- 2.3 Für Werbeanlagen ist nur eine indirekte Beleuchtung zulässig. Unzulässig sind Signalfarben, Tages- und Nachtleuchtfarben, spiegelunterlegte Werbeflächen sowie Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Beamer.

- 2.4 Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von max. 4,00 m (Oberkante fertige Werbeanlage) und wenn sie der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Fahnenmasten und Pylone zulässig, wenn keine nachbarlichen oder öffentlichen Belange entgegenstehen und wenn sie eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

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

- 3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bauliche Absicherungen von Höhenversprüngen im Gelände und Böschungssicherungen, z.B. in Form von Stützmauern. Diese Stützmauern dürfen die Höhe des angrenzenden anstehenden Geländes nur um max. 0,20 m überragen. Sofern aus Sicherheitsgründen erforderlich, sind Absturzsicherungen auf den Stützmauern zulässig.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind geschlossene Einfriedungen nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die entlang der Bahnstrecke verlaufende Grundstücksgrenze, die zwingend mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand so eingefriedet werden muss, dass ein Betreten der Bahnanlagen nicht möglich ist. Türöffnungen oder Austritte sind nicht gestattet.

C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise

1. Bodenfunde: Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 sind zu beachten. Jeder bei den Bauarbeiten zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege und archäologischen Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist, soweit möglich, unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Alle Erdarbeiten sind mit dem Amt rechtzeitig abzustimmen.
2. Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.
3. Munitionsfunde: Jedermann hat bei Erdarbeiten auf einem privaten Grundstück, spätestens nach Abtrag des Oberbodens, den Kampfmittelräumdienst zu verständigen, um das Grundstück auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
4. Für das Entwässerungssystem im Plangebiet ist die öffentliche Straßenoberfläche + 10 cm die für Baumaßnahmen zu berücksichtigende Rückstauenebene. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück und Gebäude selbst gegen Rückstau zu schützen.
5. Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.
6. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können eventuell Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden. Eventuelle Schutzmaßnahmen haben auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherren zu erfolgen.