

Stadt Dierdorf



Bebauungsplan

„Märker Wald / B 413“

7. Änderung und Teilaufhebung

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

16. Februar 2023

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

A	Teilaufhebung	3
1.	Geltungsbereich	3
2.	Folgenutzung	3
B	Planänderung	4
1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
1.1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	5
1.4.	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	6
1.5.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.6.	Flächen zum Anpflanzen & Erhaltung (Pflanzbindung) von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
1.7.	Zuordnung der festgesetzten Maßnahmen	8
1.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
1.9.	Flächen für die Wasserwirtschaft - zeichnerisch	8
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	9
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
2.2.	Einfriedung	9
2.3.	Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	9
2.4.	Werbeanlagen	9
3.	Dierdorfer Sortimentsliste	10
3.1.	Nahversorgungsrelevante Sortimente	10
3.2.	Zentrenrelevante Sortimente	10
3.3.	Nicht zentrenrelevante Sortimente	11
3.4.	Sortimentsliste Zentraler Versorgungsbereich Märker Wald – Neuwieder Straße (eingeschränkt).....	12
4.	Pflanzliste	13
5.	Nachrichtliche Übernahmen	15
5.1.	Wasserschutzzone III	15
5.2.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.....	15
6.	Hinweise	16

A Teilaufhebung

1. Geltungsbereich

Für den in der Planzeichnung dargestellten Planbereich auf einem Teilstück des Flurstücks 35/2, Flur 4, Gemarkung Dierdorf wird der Bebauungsplan „Märker Wald / B 413“ in allen bisherigen für das Plangebiet geltenden Fassungen aufgehoben.

2. Folgenutzung

Die betreffenden Flächen sind entsprechend als Außenbereich zu werten.

B Planänderung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungsart festgesetzt:

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird als sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Einrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Die im Folgenden in bezuggenommene und beigelegte Dierdorfer Sortimentsliste¹ für Nahversorgungsrelevante Sortimente sowie die Sortimentsliste für den eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Märkerwald - Neuwieder Straße vom 13.02.2020 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Das Sondergebiet umfasst die Teilbereiche **SO 7** und **SO 8**.

SO 7: Zulässig sind im Teilbereich SO 7 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl VFZ von 0,174 und gemäß der Dierdorfer Sortimentsliste nahversorgungsrelevante Sortimente; Randsortimente sind mit einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 % zulässig. Zusätzlich sind ständig wechselnde Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 20 % zulässig (sogenannte Aktionswaren).

SO 8: Zulässig sind im Teilbereich SO 8 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl VFZ von 0,336 nach der Sortimentsliste für den eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Märkerwald – Neuwieder Straße; nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf einen Verkaufsflächenanteil von bis zu 30 % zu beschränken. Zulässig sind zudem gastronomische Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) sowie Dienstleistungseinrichtungen.

¹ Die Dierdorfer Sortimentsliste entstammt dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf“ (ISU Bitburg, 11.03.2020) und ist dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Bezugspunkt ist das im jeweiligen Teilbereich SO 7 und SO 8 liegende Baugrundstück. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt die Fläche des Baugrundstücks, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze im Bauland des jeweiligen Teilbereichs SO 7 und SO 8 liegt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

Baumassenzahl (BM)

Die zulässige Baumasse wird mit 6,0 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird auf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Königsberger Straße gemessen in Fahrbahnmitte im rechten Winkel zur Fassadenmitte.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hiernach dürfen Gebäude innerhalb des Plangebietes ohne Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die bauordnungsrechtlich gebotenen Maße der Tiefe der Abstandsflächen dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen bis zur Realisierung von Grenzbebauung unterschritten werden, wenn ein hinreichender Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1. Aufbau eines Waldmantels

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche im westlichen Plangebietsrand ist ein naturnaher Waldmantel mit vorgelagertem Saum aufzubauen. Die Fläche unterteilt sich auf 2/3 der Breite als Waldmantel und 1/3 der Breite als Waldsaum. Die Pflanzweite der Gehölze beträgt im Durchschnitt 3 m². Die Säume sind durch freie Sukzession zu entwickeln.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

V1. Umweltbaubegleitung / Risikomanagement

Potenzielle "Habitatbäume" mit geeigneten Spalten und Höhlen, die für Fledermäuse als Quartier dienen können, sind unmittelbar im Vorfeld der Rodungsarbeiten auf einen Besatz zu überprüfen. Dabei kann der Einsatz von Baumkletterern notwendig sein. Bäume, die keinen Fledermausbesatz bzw. Hinweise auf eine Nutzung (u.a. Kotspuren) zeigen, sind unmittelbar zu fällen bzw. die Baumhöhlen sind zu verschließen. Sollten Baumhöhlen mit Besatz bzw. eindeutige Hinweise festgestellt werden, sind mit Absprache der zuständigen Behörde weitere Maßnahmen abzuklären. Äste und Stammbereiche sind dann abschnittsweise zu fällen und mit einem Kran sicher herabzulassen. Diese Arbeiten sind von einem Fachgutachter zu begleiten und bei Bedarf Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Umsetzung aller festgesetzten umweltrelevanten Maßnahmen (nachfolgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) ist zu protokollieren und in regelmäßigen Abständen alle zwei Wochen auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen

V2. Rodungszeitbeschränkung

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung großflächige Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also

zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren.

V3. Vermeidung unnötiger Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sind im Rahmen der Rodungs-/Abrissarbeiten weitestgehend zu vermeiden (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung). Es sind die neusten technischen Verfahren und Geräte zu nutzen.

Für die Beleuchtung der geplanten Anlagen und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z. B. LED-Lampen. Der Richtcharakter der Leuchtmittel muss nach unten weisen und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

V4. Oberboden

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

V5. Sicherung von Vegetationsbeständen

Wertvolle Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

V6. Versiegelung

Stellplatzanlagen und Zuwegungen sowie sonstigen Flächen auf dem Grundstück sind durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu befestigen, sofern sie nicht als Rangierflächen schwerer Fahrzeuge genutzt werden.

1.6. Flächen zum Anpflanzen & Erhaltung (Pflanzbindung) von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

A1. Eingrünung

Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände im Bereich der Anpflanz- und Ersatzfläche „A“ sind zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Hierzu befindet sich unter Kap. 4 eine Pflanzvorschlagsliste. Die Anpflanz- und Erhaltungsfläche darf nicht überfahren werden.

1.7. Zuordnung der festgesetzten Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB den Eingriffsverursachern innerhalb der Sondergebiete zugeordnet. Die Erschließung der Bauflächen ist vorhanden.

1.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für das Flurstück 93/4 gemäß Eintrag in die Planzeichnung ein Leitungsrecht zugunsten Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.9. Flächen für die Wasserwirtschaft - zeichnerisch

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der eingetragenen Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets sind alle Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge unzulässig, die zu weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere zu schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen führen können (siehe auch § 3 (2) der „Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der Gemarkung Dierdorf, Dernau und Wienau“ vom 27.11.1986).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

Für die Dacheindeckung dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik-Anlagen) sind zulässig.

Der Einbau extensiver Dachbegrünung ist zulässig.

2.2. Einfriedung

Lagerplätze, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Strauchhecken (1 Pfl. pro lfm) abgeschirmt werden. Die nachbarrechtlichen Abstände sind dabei zu beachten. Alternativ können sie auch baulich integriert oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

Sonstige Einfriedungen in Form von Hecken, Mauern und blickundurchlässigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Geländeoberkante zulässig.

Transparente Einfriedungen sind bis max. 2,50 m ab Geländeoberkante zulässig.

2.3. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, wenn diese nicht für Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Trauf- / Attikahöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

An den Grundstückszufahrten ist jeweils eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 9,00 m über dem Geländeniveau zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Werbeanlage (Pylon) mit Werbung für die im Geltungsbereich befindlichen Betriebe mit einer Höhe von maximal 16,00 m über dem Geländeniveau zulässig.

3. Dierdorfer Sortimentsliste²

3.1. Nahversorgungrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Bücher / Schreibwaren	Buchhandel	Zeitungen und Zeitschriften

3.2. Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren, Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Sammlerbriefmarken und Münzen, Musikinstrumente und Zubehör

² Die Dierdorfer Sortimentsliste entstammt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf, ISU Bitburg 2020.

Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte, Fahrräder	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Telekommunikation		Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör
Baby- / Kinderartikel		Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen

3.3. Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und –installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör, Zoologischer Bedarf
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgroßgeräte	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote

3.4. Sortimentsliste Zentraler Versorgungsbereich Märker Wald – Neuwieder Straße (eingeschränkt)

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Keine selbständigen großflächigen Angebote; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	sofern keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Verträglichkeit sind nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; „braune Ware“	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Nur in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen

* Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Dierdorfer Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Märkerwald – Neuwieder Straße (Eingeschränkt) zulässig

4. Pflanzliste

Verwendung		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Arten				
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	X	X	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle		X	
<i>Betula pendula</i>	Birke	X	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X		X
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	X	X	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X	X	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X	X	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	X	X	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X	X	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	X	X	
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuß		X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn		X	X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		X	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		X	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		X	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum		X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		X	
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder		X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm

Heister: 2 x v., o.B., 200 - 250 cm

leichte Heister: 1 x v., o.B., 100 - 150 cm

Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm

Leichte Sträucher: v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Vorschlagsliste ‚Obst‘, H 3xv mB 14-16

Danziger Kantapfel

Dülmener Herbstrosenapfel

Rote Sternrenette

Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne

Gute Luise

Palmischbirne

Hauszwetschge

Wangenheimer Frühzwetschge

Nancy-Mirabelle

Ludwigs Frühe Kirsche

Große Prinzessinkirsche

Vorschlagsliste ‚Wildobst‘, H 3xv mB 14-16

Walnuss Juglans regia

Speierling Sorbus domestica

Eberesche Sorbus aucuparia

Vogelkirsche Prunus avium

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Wasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes nach der „Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der Gemarkung Dierdorf, Dernau und Wienau“ vom 27.11.1986.

5.2. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße B 413 gem. § 22 Abs. 1 LStrG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 1 LStrG entlang der Landesstraße B 413 wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

6. Hinweise

- (1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
- (2) Die DIN 19 731 ist zu berücksichtigen.
- (3) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
- (4) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- (5) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
- (6) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.
- (7) Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
- (8) Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- (9) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.

-
- (10) Für Grundstücksteile im Plangebiet sind aufgrund des westlich sowie nordwestlichen Waldes Baulasten einzutragen / sind Baulasten eingetragen / vorhanden, die einen Haftungsausschluss für Sachschäden, die durch umfallende Bäume, fallendes Astwerk etc. unter Umständen verursacht werden, beinhalten.
- (11) Es liegen geologische Informationen vor, dass es Vorkommen von Bims geben kann. Sofern noch abbauwürdige Bimsvorkommen im Plangebiet vorhanden sind, wird auf das Kapitel 2.2.3 des RROP 2017 G94 verwiesen. Es ist zu gewährleisten, dass eventuell vorhandener Bims vor Umsetzung der Planung oder baubegleitend abgebaut wird, oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Bimsvorkommen vorhanden sind.
- (12) Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen. Aufgrund der möglicherweise erforderlichen Beteiligung weiterer Behörden bitten wir um frühzeitige Antragstellung, mindestens 10 Werktage vor dem geplanten Kraneinsatz.
- (13) Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.
- (14) Im Planungsbereich befindet sich ein dekontaminierter Altstandort, der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Erfassungsnummer 138 03 0125001 registriert ist. Dabei handelt es sich um die ehemalige Betriebstankstelle der Firma SZ-Reisen, in der Gemarkung Dierdorf, Flur 4 Flurstück 37/13. Im Jahr 2005 wurde die Tankstelle zurückgebaut und belastete Bodenmassen erfolgreich saniert.
- (15) Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III und III S. Es ist der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen zu gewährleisten. Folgende Punkte sind insbesondere zu beachten:
- Gebäude dürfen nicht unterkellert werden,
 - Die Gründungstiefe darf nicht mehr als 1,00 m unter GOK betragen,
 - Ölheizungen sind nicht erlaubt,
 - Schmutzwasserleitungen der Gebäude dürfen nicht unterhalb der Bodenplatten verlaufen, sondern müssen integriert sein,
-

-
- Schmutzwasserkanäle sind in wasserdichter Ausführung herzustellen (z.B. PE-HD Material mit geschweißten Muffen),
 - Bohr- und Schachtbrunnen sind nicht zulässig (Erdwärmegewinnung und Brauchwassereigenversorgung),
 - Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist untersagt
 - Tankstellen sind unzulässig sowie
 - Versickern von Abwasser ist nicht zulässig.
- (16) Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) sind zu beachten. Zur Löschwasserversorgung ist die Technische Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu beachten.
- (17) Gemäß § 39 BNatSchG ist die Beseitigung vom Gehölzen von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“, 7. Änderung und Teilaufhebung der Stadt Dierdorf.

Dierdorf, den _____

(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Dierdorf, den _____

(Stadtbürgermeister)