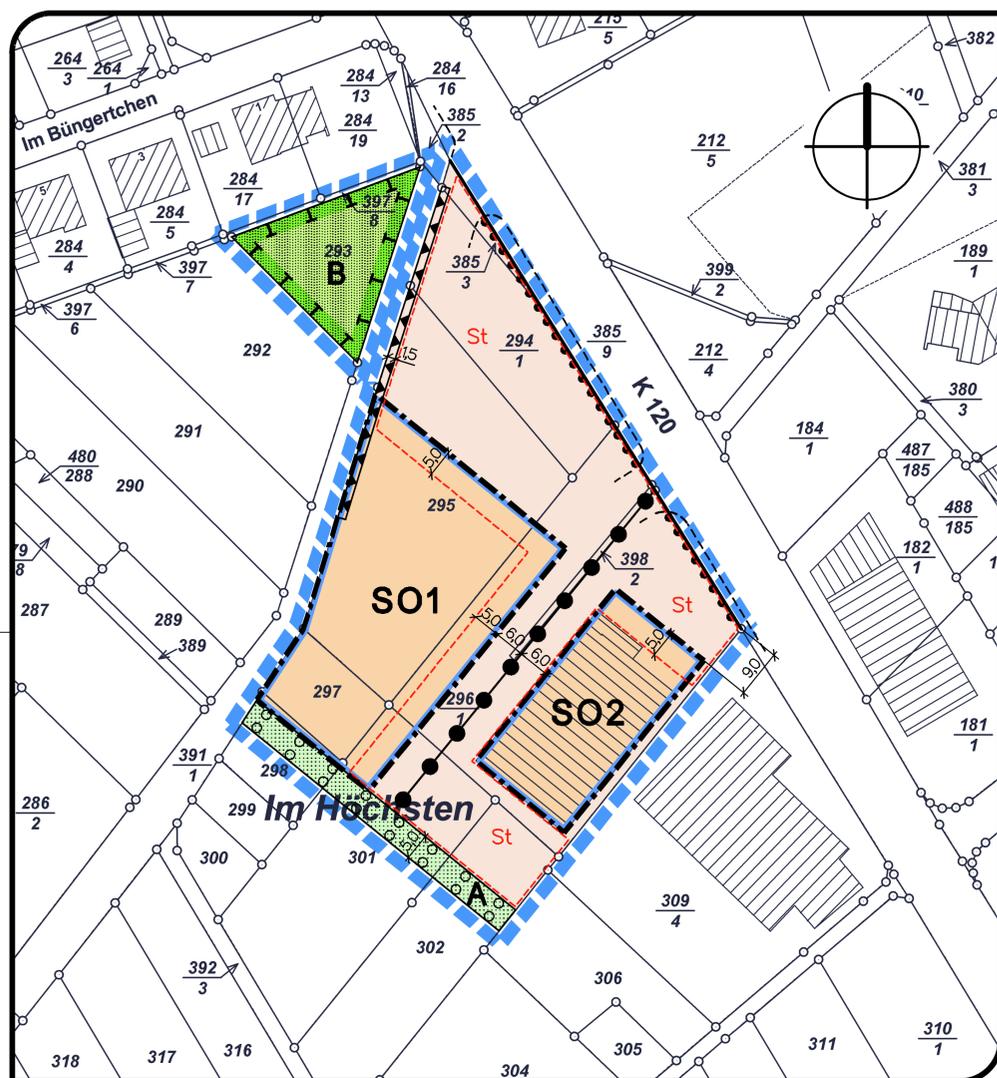


BEBAUUNGSPLAN "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL POSTSTRASSE" STADT DIERDORF M. 1:500



TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) SOWIE ZU- UND UNZULÄSSIGKEITEN (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und § 1 (4) bis (9) BauNVO)**
- SONDERGEBIET (SO) - ZWECKBESTIMMUNG "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - LEBENSMITTELDISCOUNTER UND GETRÄNKEMARKT"**
Insgesamt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.850 m² begrenzt.
 - ORDNUNGSBEREICH 1: SONDERGEBIET SO 1 - "LEBENSMITTELDISCOUNTER"**
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 - "Lebensmitteldiscounter" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.200 m² festgesetzt.
Zulässige Kernsortimente:
- Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.11 / 47.2),
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (aus WZ 47.75; inkl. Wasch-/Reinigungsmittel aus WZ 47.78.9).
Der Anteil der Randsortimente wird auf 15 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
 - ORDNUNGSBEREICH 2: SONDERGEBIET SO 2 - "GETRÄNKEMARKT"**
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 650 m² festgesetzt.
Zulässige Kernsortimente:
- Getränke (WZ 47.25)
Der Anteil der Randsortimente wird auf 15 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
Hinweis: Den Sortimenten unter 1.1.1 bis 1.1.2 zugeordneten WZ-Nummern liegt die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008) zu Grunde.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: max. 0,8
Mit Grundflächen von dauerhaft wasserundurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten kann die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 17 (2) BauNVO).
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt: max. 1,0
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Maximale Firsthöhe = 8,50 m
Die Höhen werden gemessen zwischen der Oberkante Dachhaut am First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.
Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)**
Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächenbereiche zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**
- ORDNUNGSBEREICH B - ARTENREICHE GRÜNLANDWIESE MIT STREUOBST**
Der Ordnungsbereich B wird auf dem Flurstück 293, Flur 9, Gemarkung Dierdorf festgesetzt. Die gesamte Fläche des Ordnungsbereichs B ist als extensiv genutzte Grünlandwiese mit Streuobst zu entwickeln und zu pflegen.
Zudem ist je 100 m² Fläche ein Obstbaum als Streuobst zu pflanzen.
Artenauswahl Wildobst (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Vogelbeere/ Eberesche (*Cornus aucuparia*), Wildrose (*Rosa pratincola*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogel- bzw. Wildkirsche (*Prunus avium*).

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Zum Schutz des Wasserhaushalts sollte das auf der Baugrundstückfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mulden zurückgehalten bzw. versickert werden. Es werden 4 - 5 m² je 100 m² versiegelte Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird empfohlen das unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung oder zu betrieblichen Zwecken weiter zu verwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Das ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt A 138 sind zu beachten. Die innerbetriebliche Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Zahl der notwendigen Stellplätze: Die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Landesbauordnung i.V.m. der Stellplatzverordnung.

Sonstige Erfordernisse aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall:

- Eine Verladung zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist nicht zulässig.
- Technische Anlagen dürfen maximal eine Schalleistung von 70 dB(A) aufweisen.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. In den Stellplatzbereichen dürfen andere Beläge Verwendung finden.

Die Aspekte sind unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufzunehmen.

Wasserundurchlässige Beläge: Stellplatzbeläge sollten mit offenerporen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Großfugenpflaster, Rasenpflaster, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 19515 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Denkmalschutz: Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-pflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baugenehmigung ist zu richten an landesarchaeologische Koblenz/Objekte, ab dem 0261-66719-3000.

Abstandsflächen nach dem Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBOu): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 9 LBOu (Abstandsflächen) wird besonders hingewiesen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der § 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020) (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und 2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Berücksichtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen: Bei Tiefbauarbeiten im privaten wie im öffentlichen Bereich ist darauf zu achten, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Arbeiten und die dabei zum Einsatz kommenden Geräte nicht beschädigt werden. Hierbei hat der jeweilige Bauherr vor Beginn von Bauarbeiten nähere Informationen über den genauen Verlauf von Ver- und Entsorgungsanlagen bei den jeweiligen Trägern und Unternehmen einzuholen und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---|
| 1 Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom August 2016). Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV90). Nöfershausen, den 19.08.2016 Karst Ingenieure GmbH Dienststempel | 2 Aufstellungsbeschluss Der Stadtrat hat am 13.08.2013 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.02.2013 öffentlich bekannt gemacht. Dierdorf, den (Thomas Vie) Stadtbürgermeister |
| 3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 14.09.2016 vom Stadtrat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.12.2016 unter Fristsetzung bis zum 13.01.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.12.2016 bis 13.01.2017. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 22.02.2017 beschlossen. Dierdorf, den | 4 Förmliche Beteiligung Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.04.2017 bis 24.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.04.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abzugeben werden können. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.04.2017. Dierdorf, den |
| 5 Satzungsbeschluss Der Stadtrat hat am 07.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Dierdorf, den | 6 Genehmigung Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtfertigung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungsplan genehmigt. Dierdorf, den |
| 7 Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus räumlicher Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 07.09.2017 mit dem Willen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausfertigt. Dierdorf, den | 8 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten Die örtliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Ort, den Dierdorf, den Dierdorf, den |
| Dienststempel Stadtbürgermeister (Thomas Vie) | Dienststempel Stadtbürgermeister (Thomas Vie) |

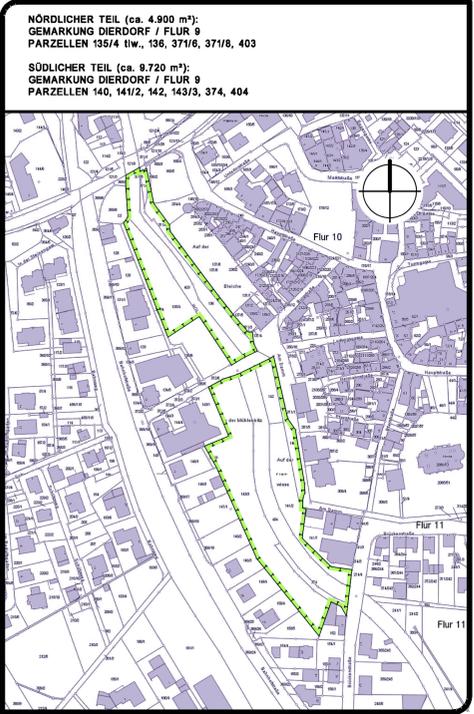
NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|--|---|
| SO Großflächiger Einzelhandel SO1: Lebensmitteldiscounter SO2: Getränkemarkt | max. 1.850 m ² SO1: max. 1.200 m ² SO2: max. 650 m ² |
| GRUNDFLÄCHENZAHL 0,8 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,0 |
| DACHNEIGUNG gen. Dächer / 8° bis 30° | HÖHE DER BAUL. ANLAGEN FHmax=8,50m |

ZEICHENERKLÄRUNG

- SO = Sondergebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) max.
max. 1.850 m² Verkaufsfläche max.
FHmax=8,50m Höhe der baulicher Anlagen (FH=Firsthöhe) max.
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) max.
- Baugrenze
- Streifen ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. A Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
- St Stellplätze
- Grnze unterschiedlicher Nutzung
- z.B. SO1 Ordnungsziffer
- Grnze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN M.1:2.000 (NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG)



SORTIMENTSLISTE

Sortimentsliste der natversorgungsrelevanten Sortimente (Postskizze)

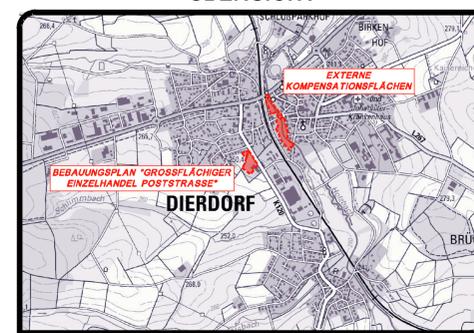
Definition: insondant- und natversorgungsrelevante Sortimente

| WZ | Bezeichnung |
|-------------|--|
| 47.11 | Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränte und Tabakwaren |
| 47.11.1 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren |
| 47.11.2 | Sonderer Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (in Verkaufsdarmen) |
| 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungsmittel und Genussmitteln, Getränte und Tabakwaren (in Verkaufsdarmen) |
| 47.25 | Einzelhandel mit Getränte |
| aus 47.75 | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel |
| aus 47.78.9 | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2491) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBOu) vom 24. November 1999 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2016 (GVBl. S. 77), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juni 2016 (GVBl. S. 77), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 357), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planblätter (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Immissionsschutzgesetz (ImmschG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juni 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umwelteinwirkungsforschung (UmwEiF), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 30. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 § 88 (6) LBOu)**
Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 8,00 m über Geländeoberfläche zulässig.
Einzelne Werbetafeln (Schilder) dürfen eine maximale Ansichtsfäche von 8 m² (max. 2 m x max. 4 m) nicht überschreiten.
Werbeanlagen dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten. Grelle Farben und Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet.
Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung als firmen- und sortimentsbezogene Werbung zulässig.
Ein Werbeplakat ist erst in einem Abstand von 25 m zur westlichen Plangebietsgrenze zulässig.
- ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBOu)**
Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 8° und höchstens 30° Dachneigung zulässig.

BEBAUUNGSPLAN "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL POSTSTRASSE" STADT DIERDORF VERBANDSGEMEINDE DIERDORF

STAND: SCHLUSSFABUNG GEMÄSS § 10 BAUGB
MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 100x200x0,30mm² PROJ.-NR.: 12 089 DATUM: 07.09.2017

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STADTBAU VERKEHRSWESEN LANDSCHAFTSPLANUNG

8283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON: 02633688-0
TELEFAX: 02633688-39
E-MAIL: karst@ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de