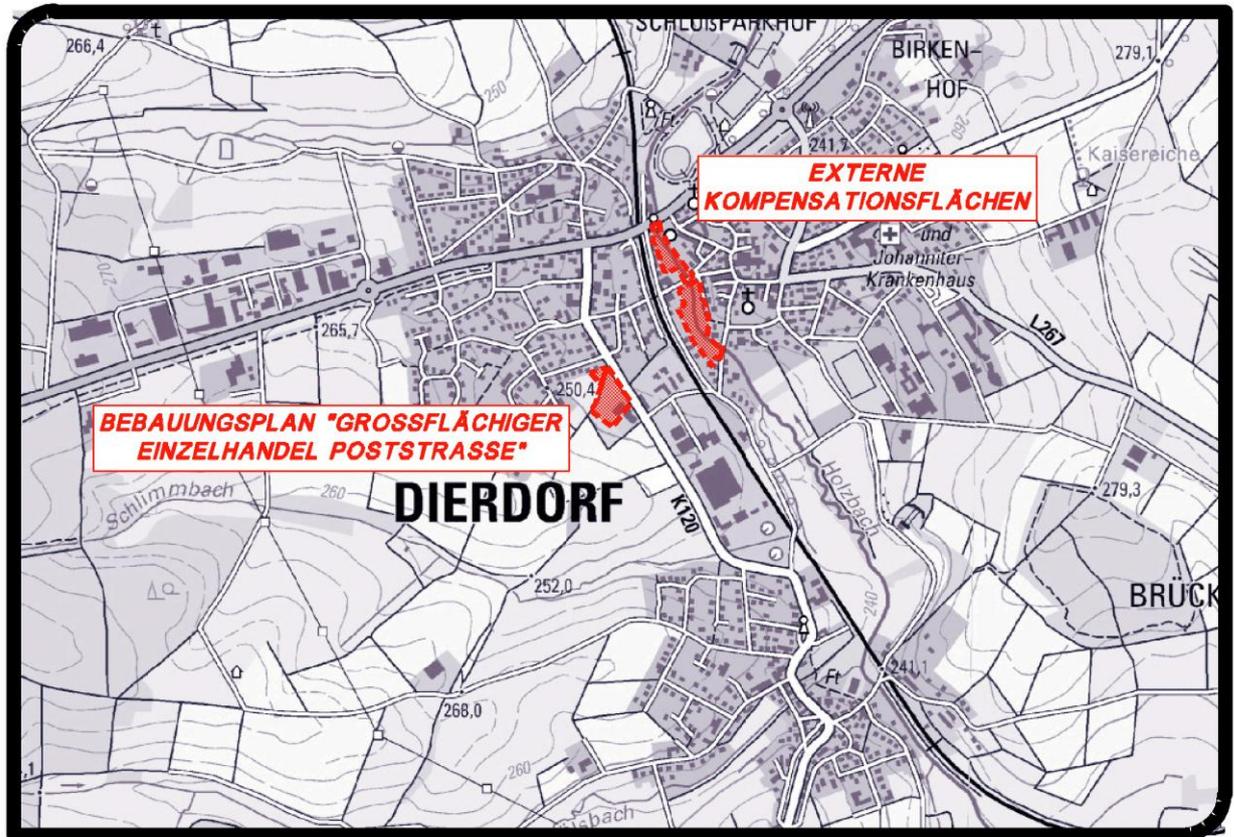


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL POSTSTRASSE"

STADT DIERDORF
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 089

DATUM: 07.09.2017

BEARBEITUNG:

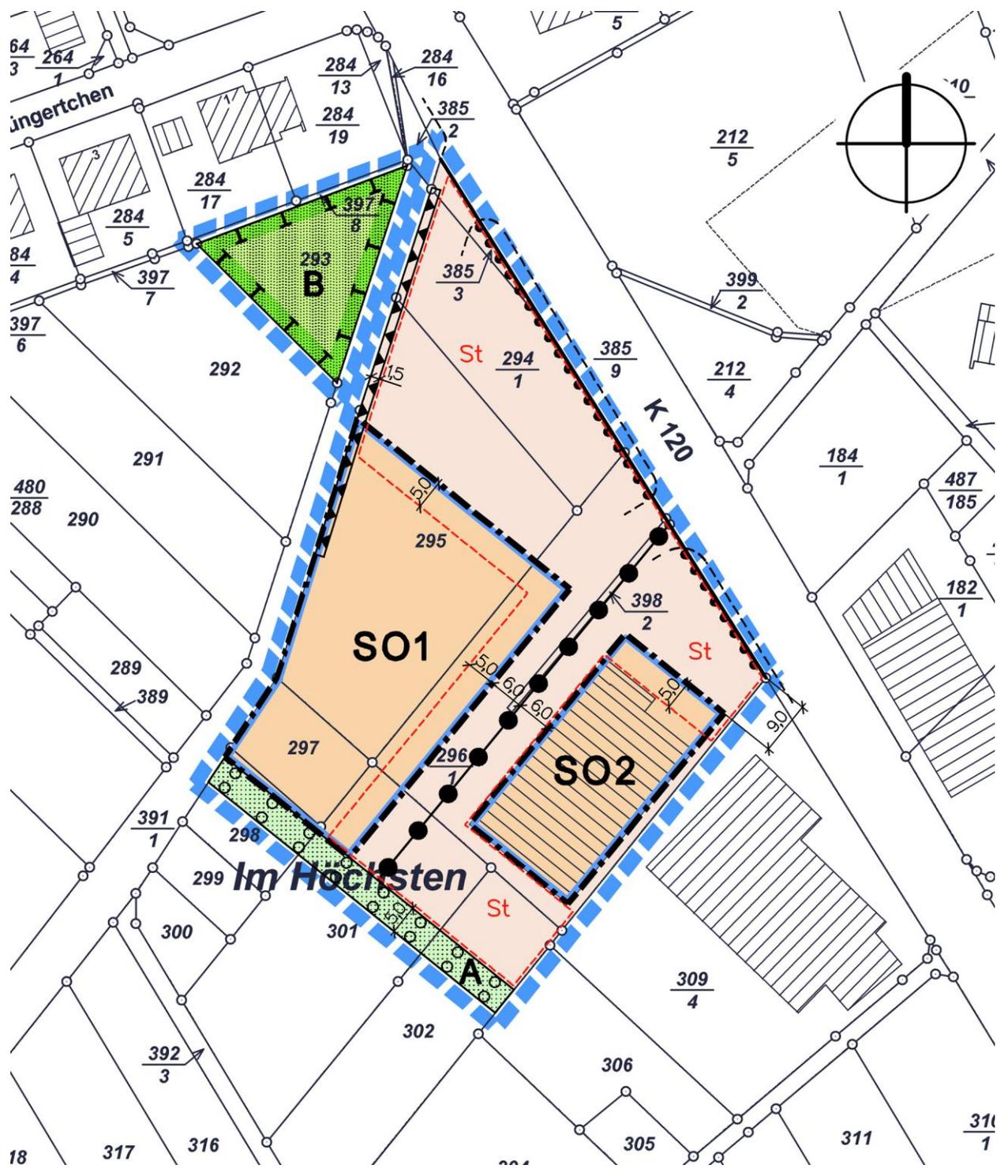
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

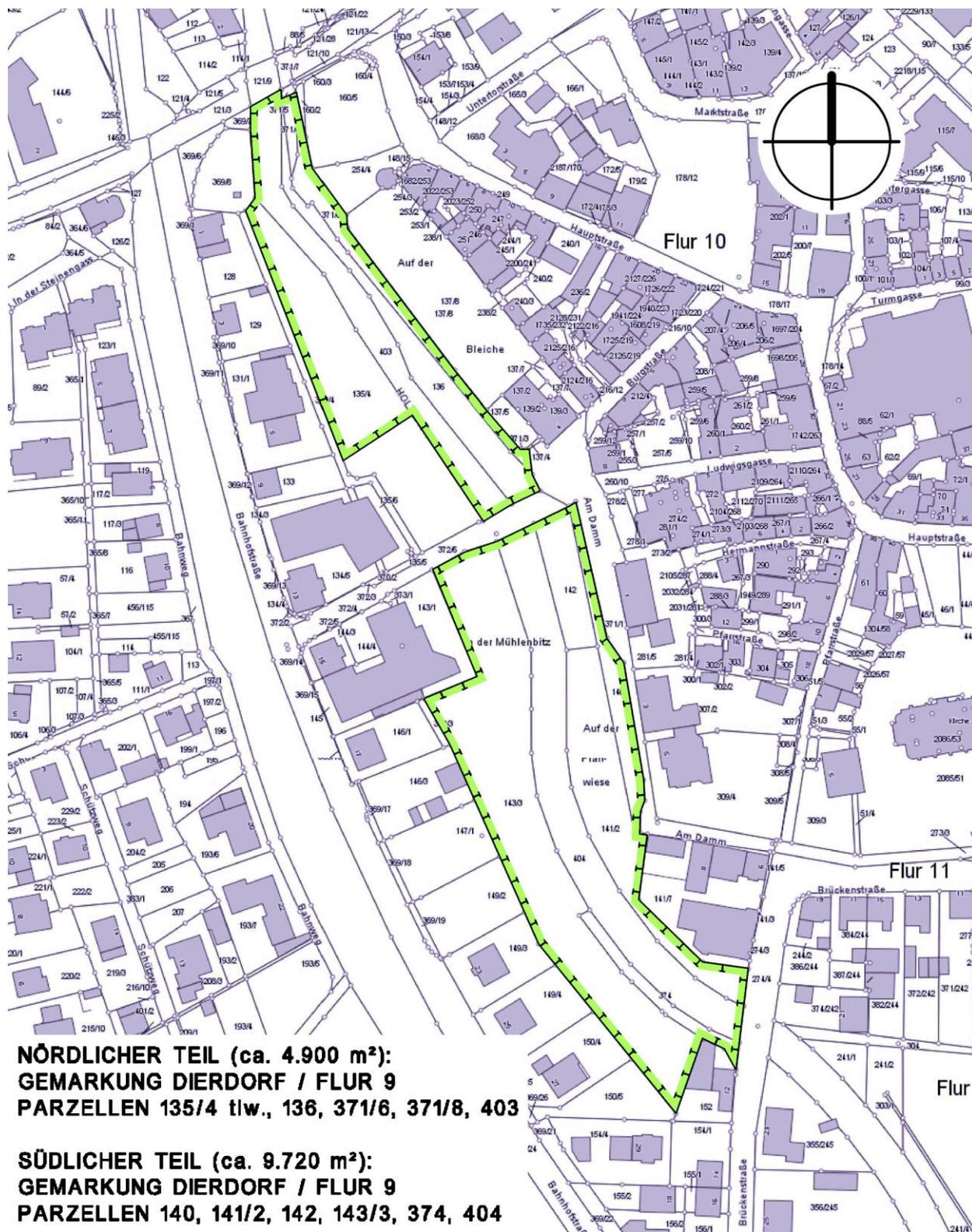
M. 1:1.000



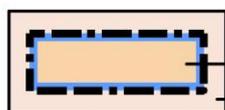
NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|--|
| ART DER BAUL. NUTZUNG SO Großflächiger Einzelhandel SO1: Lebensmittel-discounter SO2: Getränkemarkt | GESAMTVERKAUFSFLÄCHE 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 |

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN M. 1:2.000 (NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG)



ZEICHENERKLÄRUNG



SO = Sondergebietgebiet
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8

Grundflächenzahl (GRZ) max.

1,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) max.

max. 1.850 m²

Verkaufsfläche max.

FHmax=8,50m

Höhe der baulicher Anlagen (FH=Firsthöhe) max.



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



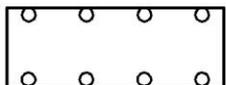
Öffentliche Grünfläche



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



Stellplätze



Grenze unterschiedlicher Nutzung

z.B. **SO1**

Ordnungsziffer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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)

1.1 SONDERGEBIET (SO) - ZWECKBESTIMMUNG "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL – LEBENSMITTELDISCOUNTER UND GETRÄNKEMARKT"

Insgesamt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf **1.850 m²** begrenzt.

1.1.1 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:

- Nahrungs- 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.

1.1.2 ORDNUNGSBEREICH 2: SONDERGEBIET 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: **max. 0,8**

Mit Grundflächen von dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten kann die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 17 (2) BauNVO).

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt: **max. 1,0**

2.3 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.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächenbereiche zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

4.1 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.

Dazu sind die derzeit intensiv genutzten Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Zudem ist je 100 m² Fläche ein Obstbaum als Streuobst zu pflanzen.

Artenauswahl Wildobst (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Vogelbeere/ Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogel- bzw. Wildkirsche (*Prunus avium*).

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

5.1 ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Ordnungsbereich A heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 1 Baum II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

5.2 BEGRÜNUNG SCHALLSCHUTZSCHIRM

Die Westseite des Schallschutzschirms (z. B. Schallschutzwand) ist zu begrünen: Je 6 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Hinweis: Folgende Kletterpflanzen sind besonders zur Wandbegrünung geeignet:

| | |
|--------------------|---|
| <i>Waldrebe</i> | <i>Clematis vitalba</i> |
| <i>Efeu</i> | <i>Hedera helix</i> |
| <i>Geißblatt</i> | <i>Lonicera heckrotii</i> |
| <i>Wilder Wein</i> | <i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i> |
| <i>Knöterich</i> | <i>Polygonum aubertii</i> |

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Ziffer 24)

Innerhalb der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Fläche ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Schallschutzschirm (z. B. Schallschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 3,50 m zu errichten.

Der Verladebereich ist komplett einzuhausen (Wand und Dach). Anmerkung: Die Errichtung eines geschlossenen Tores ist nicht erforderlich.

Einkaufswagenabstellplätze sind in Richtung Norden durch eine Einkaufswagen-sammelbox einzuhausen.

7. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH (§ 9 (2a) BauGB)

Das Plangebiet wird als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgelegt. Die Feinsteuerung erfolgt über die Festsetzungen zu den Zulässigkeiten nach Festsetzung Nr. 1 einschließlich der Nm. 1.1, 1.1.1 und 1.1.2.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 § 88 (6) LBauO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 8,00 m über Geländeoberfläche zulässig.

Einzelne Werbetafeln (Schilder) dürfen eine maximale Ansichtsfläche 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 mit 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 Werbepylon ist erst in einem Abstand von 25 m zur westlichen Plangebietsgrenze zulässig.

9. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 8° und höchstens 30° Dachneigung zulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder 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 Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mulden zurückgehalten bzw. versickert werden. Es werden 4 - 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral 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.

Wasserdurchlässige Beläge: Stellplatzflächen sollten mit offenporigen Belägen (z.B. Dränpflaster, Großfugenpflaster, Rasenpflaster, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 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 Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 8 LBauO (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 Unternehmern einzuholen und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen abzustimmen.

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

SORTIMENTSLISTE

Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Positivliste)

Definition innenstadt- und
nahversorgungsrelevanter Sortimente

| WZ | Bezeichnung |
|---|---|
| nahversorgungsrelevante Sortimente | |
| 47.11 | Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren |
| 47.11.1 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren |
| 47.11.2 | Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren |
| 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| 47.25 | Einzelhandel mit Getränken |
| aus 47.75 | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel |
| aus 47.78.9 | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel |

