

BEBAUUNGSPLAN

2. Änderung (Fassung 2018) „An der Geisenmühle“ 1. Erweiterung

in der

Stadt Otterberg

Textliche Festsetzungen

Stand: 21.02.2019

Rechtskräftige Bekanntmachung v. 18.04.2019

Auftraggeber:

PREBAG Entwicklungs- GmbH Co. KG
Heisenbergbogen 2
85609 Aschheim-Dornach

Planungsbüro:



Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung -BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
5. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
8. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
12. Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie und bzw. Gewerbegebiet und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass Rhld.--Pf.), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 beigefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
14. **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
15. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
16. **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
17. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG**) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
18. **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
19. **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau**, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsche Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
20. **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016

21. **DIN Geräuschkontingentierung** in der Bauleitung Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
22. **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
23. 16. **BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
24. 18. **BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
25. **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die Stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06.11.2003

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Einzelhandel- Lebensmittelmarkt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Zulässig sind: Lebensmittelmarkt für nachfolgend genannte Obergrenzen bezogen auf Geschossfläche mit 1300m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO i. V. m. § 21 BauNVO)

2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird eine maximale Geschossfläche von 1300m² und eine maximale Verkaufsfläche von 900 m² festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse:

2.3. als Höchstmaß werden 3 Vollgeschosse festgesetzt, römische Ziffer: III

3. Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe richtet sich nach der Nutzung. Als Geschosshöhe werden 4m festgelegt.

Die Erdgeschossöhe darf max. 60cm über dem derzeitigen (bestehenden) Gelände liegen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf max. 80 m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern zur Herstellung der Stellplätze, Anlieferungsrampen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Auf den Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, zugelassen.

Die Stellung der baulichen Anlage ist freigestellt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB i.V.m. BauNVO)

6.1. Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Grundstücksnutzung erforderlich sind.

6.2. Statt der Stellplätze nach Ziffer 6.1 dieser Festsetzung können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum hergestellt wird.

6.3. Erhaltungsgebote für bestehende Gehölzstreifen einschließlich von Sukzessionsflächen am Westrand des Geltungsbereiches.

Ziele der Maßnahme sind:

- Eingrünung des Sondergebietes
- Sicherung gut entwickelter und für den Planungsraum positiv bewertbarer Gehölzflächen
- Bereitstellung von Sukzessionsflächen als Ersatz für den Verlust einer vergleichbaren Pflanzengesellschaft
- Beitrag zur Verbesserung der Wasserqualität durch Entfernen von Nährstoffquellen im Einzugsbereich eines Fließgewässers

Weitere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaftshaushalt

- Für Abflüsse von Niederschlagswasser aus Gewerbebetrieben sind geeignete Abscheideanlagen vorzusehen, um einem Schadstoffeintrag in die Gewässer entgegenzuwirken.
- Dachabflüsse sollen nicht mit belastet werden. Sie können direkt dem Otterbach oder Mühlbach zugeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LbauO)

1. Dachform, Dachneigungen

- 1.1. Die Dachform ist Frei gestellt.
- 1.2. Die Dachneigung ist freigestellt. Flachdächer sind weitestgehend zu Vermeiden.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

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

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungshöhe darf max. 2,00m betragen

4. Immissionsschutz (§ 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz)

Für schützenswerte Räume wie Büro und Pausenraum zu der L387 sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen.

Empfehlungen und Hinweise

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1. Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2. Oberboden ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und auf die DIN 19731 und DIN 18915, Blatt 2, „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

- 1.4. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998“ zu berücksichtigen.
- 1.5. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 1.6. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.7. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Werden Radonmessungen durchgeführt, sollten diese an das LGB weitergeleitet werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinlandpfalz beitragen. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messungen erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messung in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
 - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
 - Radon-gerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
 - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung

2. Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden vorzubeugen und die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück durchzuführen.

3. Rückstauenebene

Rückstauenebene ist OK Straße.

4. Archäologische Denkmalpflege

Die auszuführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes(DSchG) vom 23.03.1979 GVBl.1978, S. 159 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Leitungen der Ver- und Entsorger

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitung) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff vorzusehen. Notwendige Leitungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes, bis zum Anschluss im öffentlichen Bereich, die der Ver- und Entsorgung von mehr als einem Grundstück dienen, sind grunddienstlich zu sichern.

6. Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1045) zu berücksichtigen.

Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen vom Bauherr durchzuführen.

Je Bauplatz muss im Auftrag des Bauherrn ein Bodengutachten angefertigt werden.

7. Brandschutz

Die §§ 15 und 37 der Landesbauordnung (LBauO) sind einzuhalten.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit 48 m³/h über die Dauer von 2

Stunden anzusetzen. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten.

Baurechtliche Vorgaben zur Feuerbeständigkeit der Umfassung und Bedachung, so dass eine „kleine“ Gefahr der Brandausbreitung besteht.

8. Verkehrssicherheit

Im Einmündungsbereich sind die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, Mülltonnen usw.) über 0,80m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

9. Immissionsschutz

Zuständig für den evtl. erforderlichen Lärmschutz ist gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz der Grundstückseigentümer.