

**Objekt:** Projekt-Nr.: O 2006 049

**Projekt:** 1. Änderung Bebauungsplan "An der Geisenmühle" (1. Erweiterung)  
in der Stadt Otterberg

**Anhang 2: Textliche Festsetzungen**

**Auftraggeber:** Verbandsgemeindeverwaltung Otterberg  
Hauptstraße 27  
67697 Otterberg

Otterberg,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

**Bearbeiter:** igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2007

\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

## Rechtsplan Teil 1

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet "Einzelhandel-Lebensmittelmarkt"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Zulässig sind: Lebensmittelvollsortimentmarkt für nachfolgend genannte Obergrenzen bezogen auf die Bruttogeschossfläche mit 2.100 m<sup>2</sup> .

#### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO i. V. m. § 21 BauNVO)

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

#### I.2 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche des Lebensmittelmarktes befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Stützmauern zur Herstellung der Stellplätze, Anlieferungsrampen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### I.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Ausnahmsweise können Anlagen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Überdeckungen von Abstellbereichen, Hinweisschildern und Stützmauern zur Herstellung der Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Die Ausnahmen sind nur außerhalb der Ausbaupermissionszonen der L 387 (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) zulässig.

#### I.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sind private Stellplatzflächen und sind ausschließlich dem Lebensmittelmarkt und dessen Betrieb zugeordnet.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

### **II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Ein Mindestanteil von 0,1 der Grundstücksflächen ist von jeglicher Bodenversiegelung frei zu halten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **II.2 Dächer**

Die Dachform wird als Sattel- und Walmdach festgesetzt.

Dachflächenmaterialien in einem Farbenspektrum grau bis rotbraun sind zulässig.

## Rechtsplan Teil 2

### III. Landespflegerische Festsetzungen

#### III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### III.1.1 Bepflanzung von Stellflächen und sonstigen privaten Grünflächen

Auf den Flächen für Stellplätze ist ein Laubbaum (3 × v, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die privaten Grünflächen sind abwechslungsreich zu bepflanzen. Auf 50 % der Gesamtfläche ist pro 1,5 m<sup>2</sup> eine Pflanze der Artenliste 2 und auf den restlichen 50 % der Gesamtfläche sind pro 1,0 m<sup>2</sup> vier Pflanzen der Artenliste 3 zu pflanzen.

#### III.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

##### III.2.1 Kompensationsflächen

Flächen des Flurstückes 1823/8 und die Teilflächen des ehemaligen Mühlgrabens werden, ausgehend von der Grundprägung, als "Grabenvegetation" entwickelt.

Die Parzellen werden von daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

##### Hinweis:

Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern abzustimmen.

##### III.2.2 Oberflächenwasser

##### Hinweis:

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist, wenn möglich als Brauchwasser zu verwenden oder direkt dem Otterbach über bestehende Leitungen zuzuführen.

### **III.3 Hinweise zur Bepflanzung**

Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind parallel zur Bauphase spätestens in der der Bebauung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## **IV. Hinweise**

### **IV.1 Bodenfunde (prähistorische Denkmale)**

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer anzuzeigen. Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff.) zu berücksichtigen. Archäologische Fundstellen sind unverzüglich dem Landesamt Weimar, von den bauausführenden Betrieben, anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalfachbehörde bereit zu halten.

### **IV.2 Werbeanlagen**

Das Errichten von Werbeanlagen, die von der L 387 aus sichtbar sind, bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

## A N H A N G

### Pflanzliste

#### Artenliste 1:

(Hochstamm, 3 × verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Kleinbäume)

Eiche	( <i>Quercus x turneri</i> 'Pseudoturneri')
Ahorn	( <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana')
Kastanie	( <i>Aesculus carnea</i> 'Briotii')

#### Hinweis:

Die Artenauswahl stellt ein Artenspektrum dar. Es sind auch Baumarten wählbar, die den Standortnutzungen im Stellplatzbereich besser gerecht werden. Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

#### Artenliste 2: Heckenpflanzen und Sträucher

Gemeine Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus fragula</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Waldhasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )

#### Artenliste 3: Bodendecker und Kleinsträucher

Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Berberitze	( <i>Berberis buxifolia</i> "Nana")
Berberitze	( <i>Berberis candidula</i> )
Scheinquitte	( <i>Chaenomeles lagenaria</i> )
Kriechspindel	( <i>Euonymus fortunei</i> )
Fünffingerstrauch	( <i>Potentilla fruticosa</i> )
Bodendeckende Rose	( <i>Rosa</i> "The fairy")
Bodendeckende Rose	( <i>Rosa</i> "fiona")
Bodendeckende Rose	( <i>Rosa</i> "Swany")
Glanzrose	( <i>Rosa nitida</i> )
Rote Sommerspiere	( <i>Spiraea</i> "Anthony Waterer")