

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ALDI Burgalben“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung“.
- 1.2 Zulässig ist großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel einschließlich sonstiger Sortimente der Grundversorgung (Nahrungsmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.050 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 10 % betragen.
- 1.3 Zulässig sind zudem die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- 1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.5 Die Differenzierung in nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente ergibt sich aus folgender Liste:

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI Burgalben“ Entwurfssfassung 05.07.2024

Kategorie	Sortimente	Zulässigkeit
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel ▪ Kunst / Antiquitäten ▪ Baby- / Kinderartikel ▪ Bekleidung, Schuhe, Lederwaren ▪ Unterhaltungselektronik / Computer, Hifi / Elektroartikel, Leuchten ▪ Foto / Optik ▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe ▪ Musikalienhandel ▪ Uhren / Schmuck ▪ Spielwaren, Sportartikel ▪ Blumen ▪ Campingartikel, Fahrräder und Zubehör ▪ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere 	im zentralen Versorgungsbereich (Auflagen bei Großflächigkeit beachten)
davon Sortimente der Grundversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungsmittel ▪ Drogeriewaren / Kosmetikartikel ▪ Haushaltswaren / Glas / Porzellan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im zentralen Versorgungsbereich ▪ an Nahversorgungsstandorten Lebensmittelmärkte mit branchenüblichen ergänzenden sonstigen Sortimenten der Grundversorgung
Nicht innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Einbaugeräte, Antennen / Satellitenanlagen, Leuchten, Beleuchtungszubehör, Elektroinstallationsbedarf ▪ Möbel, Küchen, Matratzen ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Eisenwaren, Farben / Lacke, Fliesen, Holz, Installationsmaterial, Markisen, Rollläden, Rollos, Sanitär / Badeeinrichtung, Tapeten, Werkzeug / Maschinen ▪ Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflege- / Düngemittel, Torf / Erde, Übertöpfe, Zäune ▪ Kfz, Auto- und Motorradzubehör ▪ Sportgroßgeräte, Golf-, Angel- und Jagdbedarf ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überall möglich (Auflagen bei Großflächigkeit beachten)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf innerhalb des Sondergebiets für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- 2.2 Höhenbezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ist die Hinterkante des Gehwegs der Hauptstraße an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen als vertikaler Abstand vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Sie beträgt bei Gebäudeteilen mit geneigten Dächern 6,50 m

- 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen als vertikaler Abstand vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. – bei Flachdachgebäuden – bis zur Oberkante der Attika.

Sie beträgt	bei Gebäudeteilen mit geneigten Dächern	9,00 m
	bei Gebäudeteilen mit Flachdach	7,00 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen und Paketstationen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2. Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3. Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1. Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen – einschließlich Geländeauffüllungen und Einfriedungen – unzulässig.
- 5.2. Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 5.3. Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- 5.4. Auf den privaten Baugrundstücken sind nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 5.5. Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

- 6.2. Dachflächen von Gebäudeteilen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellt werden, sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.
- Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.
- Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.
- 6.3. Je 8 Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
- 6.4. Photovoltaik-Anlagen über Stellplätzen müssen einen Abstand von mindestens 10 m zum nächstgelegenen Baumstandort (Stamm) aufweisen.
- 6.5. Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

7. Dachflächen

Zulässig sind Satteldächer bis 25° Dachneigung sowie Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Neigung.

8. Werbeanlagen

- 8.1. Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.
- 8.2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in einem Abstand von bis zu 10 m zum südlichen Rand der Hauptstraße zulässig.
- 8.3. Die Höhe von Werbeanlagen darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die tatsächliche Gebäudehöhe nicht übersteigen.
- 8.4. In einem Abstand von bis zu 10 m zum südlichen Rand der Hauptstraße ist maximal eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 8 m über angrenzender Gehweghinterkante zulässig. Die Breite der Ansichtsfläche darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 8.5. Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Grundwasserstände

Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweilig mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Auffüllmaterial

In technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, dürfen nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Textliche Festsetzungen zum vorhaben-
 bezogenen Bebauungsplan „ALDI Burgalben“ Entwurfssfassung 05.07.2024

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Daher gelten folgende Auflagen:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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 evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.