
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen“,

Ortsgemeinde Herschbach

- Fassung für die Offenlage -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	1
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 11 BauNVO)	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	1
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	1
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)	1
1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	2
1.6	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	5
2.1	Einfriedungen	5
2.2	Werbeanlagen	5
3.	Hinweise	5



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 11 BauNVO)

SO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung ‚Lebensmittel Einzelhandel als Vollsortimenter‘ gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den angegliederten Rand- und Zusatzsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m²

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,5.

Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 bis zu max. 50% ist zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 12,00 m begrenzt

Die Gebäudehöhe wird als Oberkante der Dachkonstruktion, bzw. als Oberkante der Attika bei Flachdächern definiert.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigausbau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Zufahrt von ‚Wiedstraße‘, gemittelte Höhe).

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Lüftungsanlagen usw.) bis zu einer Höhe von 2,00 m ist zulässig.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.



Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Einzäunungen, Geländemodellierungen sowie Anlagen der Außenwerbung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Sicherung der Grünanlagen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, sind Überdachungen von Stellplatzanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Aufstellung von bis zu 3 überdachten Einkaufswagenboxen.

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

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverlust und die maximal entstehende Versiegelung dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurück gehen.

Die Bezeichnungen entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

1.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen von verschiedenen Baubegleitungen durch eine/n sach- und fachkundige/n Bearbeiter/in zu gewährleisten. Hierbei ist eine naturschutzfachliche Umweltbaubegleitung (Ökologische Baubegleitung) erforderlich. Die Vorgaben im Umweltbericht sind einzuhalten.

V1: Amphibienzaun, Installation vor der Baufeldräumung

V2: Baufeldräumung, Bauzeitenregelung und Baumhöhlenkontrolle

V3: Erhalt und Schutz von randständigen Altbäumen

V4: Versetzen und Umlagern von stehendem und liegendem Totholz

V5: Reduktion von Lichtemissionen

Zum Schutz der umliegenden Gehölzstrukturen ist auf eine reduzierte, zeitlich begrenzte und emissionsarme Beleuchtung zu achten. Insbesondere ist auf insekten-schonende Leuchtmittel (z.B. Na-Niederdrucklampen/ NA-Hochdrucklampen mit warmweißen LED) und eine Abschirmung der Kompensationsflächen und des westlich angrenzenden strukturierten Offenlandes zu achten. Die Beleuchtung ist auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren.

V8: Schutz des Bodens

Gemäß § 1a Abs. 7 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DIN 19639 und der DIN 19731 bei der Bauausführung zu beachten.



1.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Verlusts an Pappelmischwald werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Die Vorgaben aus dem Umweltbericht sind einzuhalten.

Kompensationsfläche I

A7: Verbesserung der vorhandenen Waldstruktur

Im Zuge der Rodung der Eingriffsfläche soll in der vorhandenen Waldstruktur durch die Anlage von Totholzhaufen eine Erhöhung des Quartierangebotes für Amphibien entstehen. Dazu werden anfallendes Astwerk und Wurzelstubben an besonnten Stellen aufgehäuft.

Kompensationsfläche II

A6_{CEF}: Waldstilllegung mit Erhöhung des Quartierangebots durch Nisthilfen

Für jeden im Eingriffsbereich gefälltten Baum mit geeigneten Höhlen und/oder Spalten für höhlenbewohnende Vogelarten ist ein Ersatz in Form von geeigneten Nisthilfen zu schaffen. Pro entfallene Höhle sind jeweils ein Nistkasten für Vögel und ein Fledermauskasten aufzuhängen.

A6.1: Verbringung von Habitatbäumen

Im Eingriffsbereich identifizierte Habitatbäume werden gekennzeichnet, auf Besatz kontrolliert (V2), anschließend gefällt und in die Kompensationsfläche verbracht. An geeigneten Stellen werden die Baumstämme mit Höhlen- und Spaltenstrukturen aufgestellt.

Kompensationsfläche III

A15: Aufwertung von Grünland

Die Fläche ist im Vollherbst erst umzubrechen und mit neuem autochthonem Saatgut der Region 7 Rheinisches Bergland mit hohem Kräuteranteil einzusäen. Die Fläche ist in den ersten Jahren mindestens dreimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren, um eine Ausmagerung zu erreichen und den Kräuteranteil zu begünstigen.

Nach dem Erreichen des Zielzustands ist die Fläche durch eine ein-bis zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgut zu pflegen.

1.5.3 Gestaltungsmaßnahmen

G10: Regenrückhaltebecken

Die Bereiche des Regenrückhaltebeckens sind mit Regiosaatgutmischungen der Region 7 - Rheinisches Bergland (FLL 2014) anzusäen.

G11: Einsaat nicht versiegelter Flächen

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind zu begrünen und zu unterhalten.



1.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

G12: Gestaltung Flächen mit Pflanzgebot

Die Flächen mit Pflanzgebot sowohl in den privaten Grünflächen sowie im Sondergebiet sind mit Hecken heimischer Arten zu bepflanzen.

Die Gehölzstrukturen werden in Strauchgruppen von je drei Sträuchern, 2 x verpflanzte Heister 100 – 125 cm (Pflanzmaß 1 Strauch/ 2,5 qm).

Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 auszuführen.
Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland.

Geeignete Arten sind:

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna – Weißdorn
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus – Wasserschneeball

G13: Gestaltung Parkplatz

Je 4 Stellplätze ist ein standortgeeigneter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 40 Bäume zu setzen. Die Bäume sind mit jeweils min. 8 m³ Pflanzsubstrat in eine unbefestigte Baumscheibe oder in eine Grünfläche zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

Geeignete Arten sind:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia- Eberesche

G14: Extensive Dachbegrünung mit heimischen Stauden, Gräser, Sedum

Dächer von Hauptgebäuden, die als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit bis zu 10° Neigung ausgeführt werden, sind zu begrünen und mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei ist eine heimische Mischung aus Blumen / Gräsern und Sedumsprossen der Region 7 Rheinisches Bergland (FLL 2014) auszubringen.

Die Begrünung muss auf min. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind ausgenommen.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Einfriedungen

Zaunanlagen sind in den straßenabgewandten Bereichen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m, gemessen ab anstehendem Boden, zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Freistehende und gebäudebezogene Anlagen der Außenwerbung sind generell zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind mit einem Abstand von min. 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einer maximalen Höhe von 16,00 m ab OK Fertigausbau Gelände zulässig. In der Bauverbotszone zur Landesstraße (20 m zum Fahrbahnrand) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel, bewegende Strukturen etc.) sowie Fremdwerbung sind im Nahbereich des öffentlichen Verkehrsraums nicht zulässig. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.

3. Hinweise

Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Zufahrten, Parkplätzen etc. sind blendfrei zum öffentlichen Straßenraum anzulegen.

Eine Blendwirkung durch Photovoltaikmodule auf der Kreisstraße L 305 ist durch entsprechende Ausrichtung der Module zu verhindern.

Boden und Baugrund

Der Geltungsbereich wird von auf dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld ‚Bergflur kons.‘ überdeckt. Außerdem sind ehemalige, wiederverfüllte Abbaubereiche aus ehemaligen Betriebsanlagen aus dem Quarzittagebau teilweise dokumentiert und es befinden sich drei Tagesöffnungen im Geltungsbereich. Aktueller Bergbau unter Aufsicht erfolgt nicht.

Daher ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen, Setzungen und geänderten Grundwasserhorizonten zu rechnen. Die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens unter Beachtung der DIN 1054, der DIN EN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 wird empfohlen.

Es wird auf das Geologiedatengesetz hingewiesen. Für die Anzeige von Bohrungen und Übermittlung der Geodaten an das Landesamt für Geologie und Bergbau steht das Online-Portal zur Verfügung: <https://geoldg.lgb-rlp.de>.



Pflanzenschutzmittel

Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 Abs. 1, wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall

1. schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch oder Tier oder auf das Grundwasser oder
2. sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt, hat.

Sammlung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden.

Amphibienzaun

Um die Anwesenheit von Menschen und Haustieren auf den Kompensationsflächen I und II sowie auf dem strukturierten Offenland zu reduzieren, ist die Anlage eines Zaunes empfohlen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet wird aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdbauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz anzuzeigen. Die Direktion ist unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Herschbach, den.....

.....
(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)