



Bebauungsplan

„Wifood Center Schneebergerhof“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen

(S. 3 - 8)

Bebauungsplan "Wifood Center Schneebergerhof" - Ortsgemeinde Gerbach



Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO)
Allgemeine Zweckbestimmung
Sonstiges Sondergebiet „Wifood Center“
Das festgesetzte Sondergebiet „Wifood Center“ unterteilt sich in die Teilbereiche SO 1 und SO 2. Hierbei erfolgt eine Nutzungsgliederung in „Beherbergung und Gastronomie“ (SO 1) und in „Gartenbau und Aquaponik“ (SO 2).
Das SO 1 umfasst die bestehenden Gebäude, in welchen Büro-, Tagungs- und Wohnräume sowie Gästezimmer und gastronomische Einrichtungen zulässig sind.
Im SO 2 sind ein Gewächshaus mit Aquaponikanlage zulässig sowie Freiland-Gemüsebeete sowie sonstige gärtnerische Nutzungen.
Weiterhin sind in beiden SO zugehörige Stellplätze und betriebszugehörige Nebenanlagen zulässig.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und 18 -20BauNVO)
Grundfläche für bauliche Anlagen (§ 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
Innerhalb des gesamten Sondergebietes darf die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen 5.000 m2 nicht überschreiten. Davon entfallen 1.200 m2 auf den Teilbereich SO 1 und 3.800 m2 auf den Teilbereich SO 2. Ausgenommen davon sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die die festgesetzte Grundfläche um 50 % überschreiten dürfen.
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die innerhalb des SO 1 per Planschrieb festgesetzt Geschossflächenzahl (GFZ) von 2 wird als Höchstmaß festgesetzt.
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Innerhalb des SO 1 ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planschrieb auf IV Vollgeschosse festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Innerhalb des SO 1 ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 383 m NHN m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Dächern mit einer Dachneigung ab 10° 387 m NHN und im Fall von Flachdächern und fachgeneigten Dächern bis 10° ist die Firsthöhe mit der Gesamthöhe des Gebäudes gleichzusetzen.
Innerhalb des SO 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung ab 10° auf 383 m NHN begrenzt, im Fall von Flachdächern und fachgeneigten Dächern bis 10° ist die Firsthöhe mit der Gesamthöhe des Gebäudes gleichzusetzen.
Traufhöhe: Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprünge um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.
Bei Flachdächern und fachgeneigten Dächern unter 10° Neigung darf die Traufhöhe um 1,5 m überschritten werden.
Firsthöhe: Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Für das SO 2 wird entsprechend der Planzeichnung die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Anlagen zur Energieversorgung sowie Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche, Stützmauern und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze im SO „Wifood Center“ unter Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Belange zulässig.
Weiterhin sind folgende Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig: Grünflächen für den Gartenbau und Anbau von Gemüse sowie Nebenanlagen, die für eine landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung benötigt werden, wie beispielsweise Gartenhäuser und Unterstand sowie Ziergärten, Naturteich und wasserdurchlässige Wege.
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt. In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Für den Anschluss des SO-Gebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die im Plan gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zu nutzen und diese entsprechend auszubauen.
Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb des als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ festgesetzten Bereiches ist eine gärtnerische Nutzung insbesondere in Form von Freilandbeeten und dafür erforderliche Nebenanlagen zulässig. Gewächshäuser oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht zugelassen.
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
Im Bereich der Parzelle 2325, 2321/2 und 2315 ist ein Rückhaltebecken anzulegen, in das innerhalb des SO-Gebietes anfallende Regenwasser abzuleiten und dort zurückzuhalten ist.
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Bereich der Parzellen 2325, 2321/2 und 2315 sind folgende Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen:
M 1: Entlang der Wirtschaftswege ist auf mindestens 75 Metern Länge und einer Breite von 5 m eine dreireihige Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen soll 1 m, zwischen den Pflanzen in einer Reihe 2 m betragen. Es sind heimische Gehölze der Pflanzliste (s.u.) zu verwenden, wobei 25 % der gepflanzten Sträucher mit Dornen bewehrt sein sollen. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. In den ersten 2 Jahren ist eine Entwicklungspflege durchzuführen, danach alle 5 Jahre eine Verjüngung der Strauchpflanzung durch Pflegeschnitte. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
M 2: Auf mindestens 2.700 m2 der festgesetzten Fläche ist extensives Grünland zu entwickeln. In den ersten drei Jahren ist die Fläche durch dreischürige Mahd mit Mähgutabtransport auszuhegen. Anschließend ist die Fläche durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist weiterhin zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Für die Ansaat von Grünland sind die Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu beachten. Es ist standortgerechtes Saatgut des Ursprungsgebiets Nr. 9 „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden. Eine Saatgutübertragung durch Heudrusch ist ebenfalls zulässig. Einer Entwicklung von Dominanzbeständen und einer Ausbreitung von anuellen Unkräutern ist durch Schröpfungsschnitte entgegenzuwirken.

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90
Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Wifood Center“
Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 18 und 19 - 20 BauNVO
Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung mit Teilbereich Max. Grundfläche für bauliche Anlagen
Zahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahl
Bauweise Höhe baulicher Anlagen
Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrten
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und sonstige Maßnahmen
Zweckbestimmung: Flächen für die Behandlung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Nutzgarten
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bäume zum Erhalt (nicht genau verortet)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
Böschung (Abtrag)
Böschung (Aufschüttung)

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung- BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
 - Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)
 - Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 202)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
 - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Hinweise

Gemäß § 16 DGVU Vorschrift 44 in der derzeit gültigen Fassung darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Eine identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV).

Das Weiteren dürfen Abfallsammelfahrzeuge nur öffentliche Straßen und Plätze anfahren. Privatwege dürfen nicht befahren werden.

Denkmalschutz
Die ausführenden Bauformen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

Schmutzwasser
Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Küchenabwässer des Restaurantbetriebes sind über einen Fettschleider entsprechend den Satzungen der VG Nordpfälzer Land vorzuringen.
Ggf. anfallende Schlämme sowie Produktionsabwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Beachtung der Trinkwasserverordnung
Wasserversorgungsanlagen sind nach § 13 TrinkwV so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) entsprechen.
Wasserversorgungsanlagen dürfen nach § 13 Abs. 3 TrinkwV nur dann mit einer Nichttrinkwasseranlage verbunden werden, wenn die Wasserversorgungsanlagen mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet sind, die den a.a.R.d.T. entsprechen. Der Betreiber einer Gebäudewasserversorgungsanlage hat in Bezug auf einer im gleichen Gebäude betriebenen Nichttrinkwasseranlage nach § 2 Nr. 10 Buchstabe a, TrinkwV dem Gesundheitsamt die Errichtung 4 Wochen vorher anzuzeigen.
Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Gebäudewasserversorgungsanlage, sofern das Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit bereitgestellt wird, ist dem Gesundheitsamt nach § 11 Abs.1 Trinkwasserverordnung schriftlich oder elektronisch 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Bodenschutz
Im Rahmen der Bauausführungen sind Bodenverdichtung oder Stoffeinträge zu vermeiden und die Versiegelung so weit wie möglich zu minimieren.

Schutz von Versorgungseinrichtungen für Strom und Telekommunikation / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind, sowie Telekommunikationsleitungen der Telekom. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit, entsprechende Lagepläne sind bei den Versorgern anzufordern. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Anzeige dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Die Träger der leitungsgebundenen Versorgung des Plangebiets sind für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsangaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsangaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Bodenschutz
Im Rahmen der Bauausführungen sind Bodenverdichtung oder Stoffeinträge zu vermeiden und die Versiegelung so weit wie möglich zu minimieren.

Verkehrssicherheit
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern) oder Gefährdungen durch Sträucher im Bereich der Straße zu vermeiden. Die Maßnahmen im Einwirkungsbereich der Kreisstraße 33 dürfen nur in Abstimmung mit dem LBM Worms erfolgen, die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) sind maßgebend und zu beachten.

Verfahrensvermerke

Beschluss des Ortsgemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung des Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 31.01.2022

Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 22.07.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB von 01.08.2022 bis 12.09.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (1) BauGB Schreiben vom 20.07.2022 mit Frist bis 12.09.2022

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Billigung des Planentwurfs und Beschluss des Ortsgemeinderates über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 17.07.2023

Örtliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 01.09.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 11.09.2023 bis 13.10.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB Schreiben vom 24.08.2023 mit Frist bis 13.10.2023

Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Ortsgemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO 29.04.2024

Genehmigung
Genehmigung des Bebauungsplans (§ 6 Abs. 1 BauGB) durch die Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Genehmigt
mit Verfügung vom 23.09.2024
Az.: 610 - 13
87292 Kirchheimbolanden, den 23.09.2024
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Kirchheimbolanden, den 23.09.2024

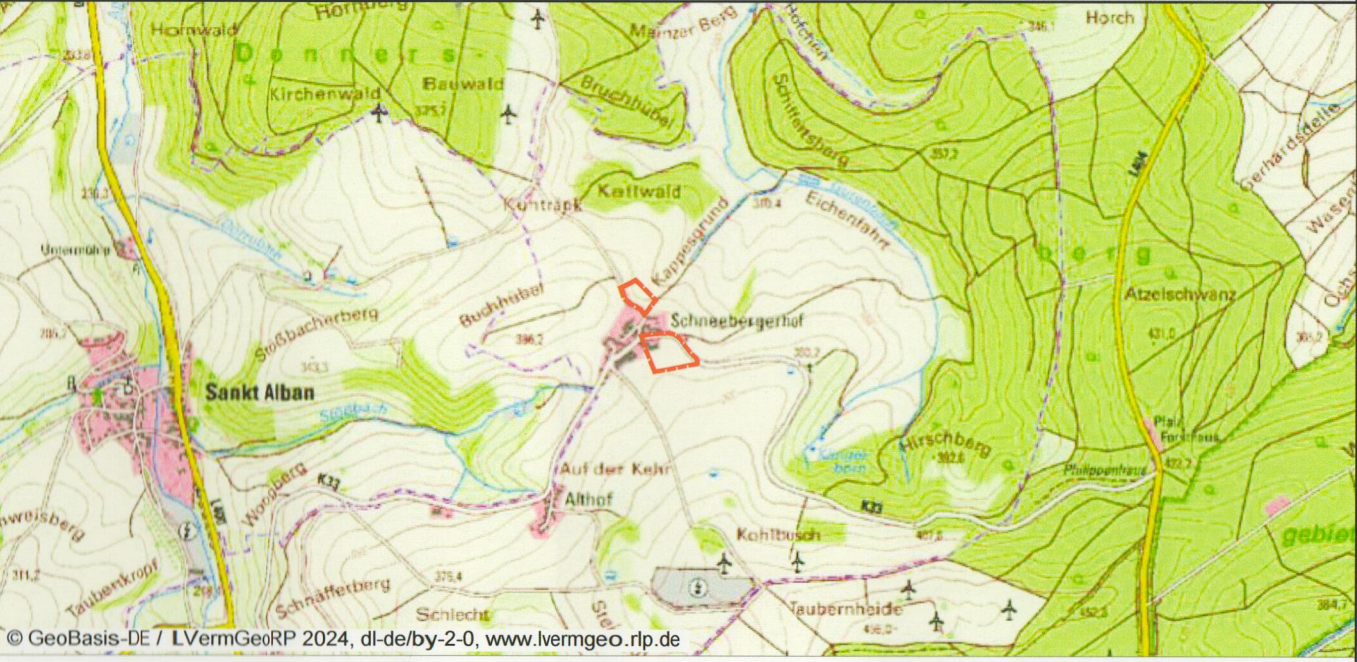
Ausfertigung
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Gerbach, den 09.10.2024

Bekanntmachung des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 18.10.2024 im Amtsblatt/Wochenblatt/Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gerbach, den 18.10.2024

Übersichtskarte



Bebauungsplan "Wifood Center Schneebergerhof"

Planurkunde

Bearbeitet: dgr	Zeichnung: rsc	Maßstab: 1:750 / A1	Blatt: 1	Datum: 24.05.2024
-----------------	----------------	---------------------	----------	-------------------

Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim
Tel: 06755 2008-0, Fax: -750
E-Mail: info@enviro-plan.de
Internet: www.enviro-plan.de

Textliche Festsetzungen zu dem Bebauungsplan „Wifood Center Schneebergerhof“

Der seit 2002 in Kraft getretene Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gerbach für das Teilgebiet „Schneebergerhof“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wifood Center Schneebergerhof“ überplant und ersetzt.

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Sonstiges Sondergebiet „Wifood Center“

Das festgesetzte Sondergebiet „Wifood Center“ unterteilt sich in die Teilbereiche SO 1 und SO 2. Hierbei erfolgt eine Nutzungsgliederung in „Beherbergung und Gastronomie“ (SO 1) und in „Gartenbau und Aquaponik“ (SO 2).

Das SO 1 umfasst die bestehenden Gebäude, in welchen Büro-, Tagungs- und Wohnräume sowie Gästezimmer und gastronomische Einrichtungen zulässig sind.

Im SO 2 sind ein Gewächshaus mit Aquaponikanlage zulässig sowie Freiland-Gemüsebeete sowie sonstige gärtnerische Nutzungen.

Weiterhin sind in beiden SO zugehörige Stellplätze und betriebszugehörige Nebenanlagen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und 18 - 20 BauNVO)

Grundfläche für bauliche Anlagen (§ 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Sondergebietes darf die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen 5.000 m² nicht überschreiten. Davon entfallen 1.200 m² auf den Teilbereich SO 1 und 3.800 m² auf den Teilbereich SO 2. Ausgenommen davon sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die die festgesetzte Grundfläche um 50 % überschreiten dürfen.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die innerhalb des SO 1 per Planeinschrieb festgesetzt Geschossflächenzahl (GFZ) von 2 wird als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Innerhalb des SO 1 ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb auf IV Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Innerhalb des SO 1 ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 38,3 m NHN begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Dächern mit einer Dachneigung ab 10° 38,7 m NHN

und im Fall von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° ist die Firsthöhe mit der Gesamthöhe des Gebäudes gleichzusetzen.

Innerhalb des SO 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung ab 10° auf 383 m NHN begrenzt, im Fall von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° ist die Firsthöhe mit der Gesamthöhe des Gebäudes gleichzusetzen.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 10° Neigung darf die Traufhöhe um 1,5 m überschritten werden.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das SO 2 wird entsprechend der Planzeichnung die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Anlagen zur Energieversorgung sowie Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche, Stützmauern und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze im SO „Wifood Center“ unter Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Belange zulässig.

Weiterhin sind folgende Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Grünflächen für den Gartenbau und Anbau von Gemüse sowie Nebenanlagen, die für eine landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung benötigt werden, wie beispielsweise Gartenhäuser und Unterstand sowie Ziergarten, Naturteich und wasserdurchlässige Wege.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt. In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Für den Anschluss des SO-Gebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die im Plan gekennzeichneten Einfahrtbereiche zu nutzen und diese entsprechend auszubauen.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ festgesetzten Bereiches ist eine gärtnerische Nutzung insbesondere in Form von Freilandbeeten und dafür erforderliche Nebenanlagen zulässig. Gewächshäuser oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht zugelassen.

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Im Bereich der Parzelle 2325, 2321/2 und 2315 ist ein Rückhaltebecken anzulegen, in die das innerhalb des SO-Gebietes anfallende Regenwasser abzuleiten und dort zurückzuhalten ist.

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

Im Bereich der Parzellen 2325, 2321/2 und 2315 sind folgende Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen:

M 1: Entlang der Wirtschaftswege ist auf mindestens 75 Metern Länge und einer Breite von 5 m eine dreireihige Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen soll 1 m, zwischen den Pflanzen in einer Reihe 2 m betragen. Es sind heimische Gehölze der Pflanzliste (s.u.) zu verwenden, wobei 25 % der gepflanzten Sträucher mit Dornen bewehrt sein sollen. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. In den ersten 2 Jahren ist eine Entwicklungspflege durchzuführen, danach alle 5 Jahre eine Verjüngung der Strauchpflanzung durch Pflegeschnitte. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M 2: Auf mindestens 2.700 m² der festgesetzten Fläche ist extensives Grünland zu entwickeln. In den ersten drei Jahren ist die Fläche durch dreischürige Mahd mit Mähgutabtransport auszuhagern. Anschließend ist die Fläche durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist weiterhin zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Für die Ansaat von Grünland sind die Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu beachten. Es ist standortgerechtes Saatgut des Ursprungsgebiets Nr. 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden. Eine Saatgutübertragung durch Heudrusch ist ebenfalls zulässig. Einer Entwicklung von Dominanzbeständen und einer Ausbreitung von annuellen Unkräutern ist durch Schröpfungsschnitte entgegenzuwirken.

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Bestand an Laub- und Obstbäumen ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind im vergleichbaren Umfang zu ersetzen. Die Entfernung von Nadelbäumen ist ohne Ersatz zulässig.

Bei Verlust von Bäumen außerhalb der gekennzeichneten Fläche sind diese im Verhältnis 2:1 innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung nachzupflanzen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)

Einfriedungen

Zulässig sind tote Einfriedungen, bzw. Zäune mit Rammfundamentierung und Solarpanelen. Für die Einfriedung ist ein Photovoltaik-Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig, sofern die Errichtung entlang der Kreisstraße 33 mit dem LBM Worms abgestimmt wurde. Ein Mindestabstand von 20 cm zum Boden ist einzuhalten.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.). Unbebaute Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, sofern diese nicht als Nutzgärten genutzt werden.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteinrichtungen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden, Baugrund und Geologie

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

Abfallentsorgung

Es ist eine ordnungsgemäße Entsorgung der hier anfallenden Abfälle im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Informationen 214-033) zu gewährleisten.

Gemäß § 16 DGVU Vorschrift 44 in der derzeit gültigen Fassung darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht

erforderlich ist. Eine identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV).

Des Weiteren dürfen Abfallsammelfahrzeuge nur öffentliche Straßen und Plätze anfahren. Privatwege dürfen nicht befahren werden.

Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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 diese ihre 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 finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Küchenabwässer des Restaurantbetriebes sind über einen Fettabscheider entsprechend den Satzungsvorgaben der VG Nordpfälzer Land vorzureinigen. Ggf. anfallende Schlämme sowie Produktionsabwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Beachtung der Trinkwasserverordnung

Wasserversorgungsanlagen sind nach § 13 TrinkwV so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) entsprechen.

Wasserversorgungsanlagen dürfen nach § 13 Abs. 3 TrinkwV nur dann mit einer Nichttrinkwasseranlage verbunden werden, wenn die Wasserversorgungsanlagen mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet sind, die den a.a.R.d.T. entsprechen. Der Betreiber einer Gebäudewasserversorgungsanlage hat in Bezug auf einer im gleichen Gebäude betriebenen Nichttrinkwasseranlage nach § 2 Nr. 10 Buchstabe a, TrinkwV dem Gesundheitsamt die Errichtung 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Gebäudewasserversorgungsanlage, sofern das Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit bereitgestellt wird, ist dem Gesundheitsamt nach § 11 Abs.1 Trinkwasserverordnung schriftlich oder elektronisch 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Bodenschutz

Im Rahmen der Bauausführungen sind Bodenverdichtung oder Stoffeinträge zu vermeiden und die Versiegelung so weit wie möglich zu minimieren.

Schutz von Versorgungseinrichtungen für Strom und Telekommunikation / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind, sowie Telekommunikationsleitungen der Telekom. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der

Örtlichkeit, entsprechende Lagepläne sind bei den Versorgern anzufordern. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Die Träger der leitungsgebundenen Versorgung des Plangebiets sind für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Bodenschutz

Im Rahmen der Bauausführungen sind Bodenverdichtung oder Stoffeinträge zu vermeiden und die Versiegelung so weit wie möglich zu minimieren.

Verkehrssicherheit

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern), oder Gefährdungen Dritter in Straßennähe nicht erlaubt. Bauliche Maßnahmen im Einwirkungsbereich der Kreisstraße 33 dürfen nur in Abstimmung mit dem LBM Worms erfolgen, die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) sind maßgebend und zu beachten.