

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)
1.2.1 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m über den angrenzenden Verkehrsflächen.
Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden, traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

1.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.3.1 Einzelpflanzgebote
Die im Zuge der 1. Änderung entfallenden 7 Bäume sind durch neue heimische standortgerechte Bäume im Bereich der Pkw-Stellplätze zu ersetzen. Pflanzauswahl siehe Pflanzliste im Anhang.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Das Dach ist als Satteldach auszubilden.
Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 25°.

Anhang Pflanzenliste

A Bäume

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Platanus acerifolia - Platane
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher

- Corylus avellana - Hasel
- Salix caprea - Sal-Weide
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Prunus spinosa - Schlehe
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Viburnum lantan - Wolliger Schneeball

B

Bäume

- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Fraxinus excelsior - Esche
- Salix fragilis - Bruchweide
- Acer campestre - Feldahorn
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Populus tremula - Zitterpappel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sträucher

- Corylus avellana - Hasel
- Salix viminalis - Korb-Weide
- Salix triandra - Mandel-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix cinerea - Grau-Weide
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
- Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
- Eunonymus europaea - Pfaffenhütchen

3 Hinweise

3.1 Bauverbotszone

Die Bauverbotszone (Hochbauten) von 15 m entlang der K6 und 20 m entlang der L516 ist gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz grundsätzlich einzuhalten.

3.2 Klassifizierte Straßen

- Den klassifizierten Straßen (L516 und K6) darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Beim Anpflanzen der Bäume ist vom Rand des Verkehrsraumes ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“ wurde Bezug genommen auf Abschnitt 2.7.2 der RAS-Q, wonach vom Rand des Verkehrsraumes ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten war. Die RAS-Q wurde zwischenzeitlich durch die RAL ersetzt. In der RAL ist diese Vorschrift jedoch nicht aufgeführt. Der Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes wird in der vorliegenden 1. Änderung dennoch beibehalten.
- Aus betrieblicher Sicht können durch das Bauvorhaben Probleme mit der Pflege des Zwischenstreifens zwischen vorhandener Stützmauer und Grundstücksgrenze entstehen. Eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Grünstreifens von der K 6 ist dann nicht mehr möglich. Zum einen sind daher unbedingt die Grenzen vor Ort zu Lasten des Bauherrn herzustellen. Zum anderen ist es vor Beginn der Arbeiten seitens des Bauherrn / Grundstückseigentümers erforderlich dem Land Rheinland-Pfalz / dem Landkreis Südliche Weinstraße bzw. dem jeweiligen Baustraßenführer der L 516 / K 6, vertreten durch die Straßenbaubehörden, die Erlaubnis zu erteilen das Grundstück 613/10 für die Unterhaltung des Grünstreifens jederzeit zu betreten und zu befahren (Betretungserlaubnis).
- Durch die Erweiterung befinden sich die Anlieferungsrampe und die Fahrsperre künftig näher an der K 6. Zudem wird das Gelände zum Teil bis über die Höhe der vorhandenen Stützmauer aufgefüllt. Um die Verkehrsteilnehmer auf der K 6 vor Schäden bei einem eventuellen Abkommen von Fahrzeugen zu bewahren ist parallel der K 6, am Rand der Aufschüttung im Bereich der L-Steine, eine entsprechende Absturzsicherung zu errichten. Diese darf jedoch die ordnungsgemäße Unterhaltung des Grünstreifens nicht verhindern.
- Die Verkehrssicherheit der klassifizierten Straßen darf durch sonstige Auswirkungen des Grundstücks und seiner Nutzung (z.B. Blendung) nicht beeinträchtigt werden. Dies ist mit geeigneten Mitteln dauerhaft sicherzustellen.
- Sollten durch Realisierung des Bebauungsplanes Schäden an den klassifizierten Straßen und ihren Bestandteilen entstehen, sind die Kosten für deren Beseitigung vom Vorhabensträger zu tragen.
- Der Errichtung von baulichen Anlagen / Werbeanlagen in einem Abstand von 40 m zur L 516 und 30 m zur K 6 bedarf es gemäß §§ 22-24 Landesstraßengesetz vorab der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 / ESAB 06 zu beachten.
- Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen ist dauerhaft freizuhalten.
- Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs.1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.3 Gasleitung

Der Schutzstreifen der Gasleitung ist grundsätzlich – 2 m beiderseits der Leitungsaufenkante – von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

3.4 Altlasten und Altalabagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Ausweislich des aktuellen Stands des BisBoKat sowie unserer Aktenlage befindet sich das Plangebiet auf folgendem Altstandort (ASO) bzw. Verdachtsfläche (VF):
- Fa. Gillet Tenneco, Edenkoben Luitpoldstr. 83, Reg. Nr. 33703020-3001/000-00 (pVF).
Das Betriebsgelände der Fa. Tenneco ist als potentielle Verdachtsfläche eingestuft (pVF), die sich in Bearbeitung befindet. Da das Grundwasser mit Schadstoffen verunreinigt ist (LCKW) (Reg.-Nr.: 33703020 – 3001/018-00) wird aktuell eine aktive Grundwasseranrierung und Überwachung betrieben.
Da sich das Bauvorhaben allerdings im Bereich der unterirdischen Einrichtungen der Anlage der aktiven Grundwasseranrierung befindet, ist das Bauvorhaben mit dem Betreiber der Anlage (Hr. Schaible, Fa. Tenneco) abzustimmen.

Weiterhin wird auf das im Rahmen des vereinfachten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführten Gutachtens des Büros Schwarz und Weber verwiesen.

3.5 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (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.
Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.6 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.7 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölerettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.8 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über ein-zelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

3.9 Bahnbetrieb

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Landau – Neustadt. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der naheliegenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrisch Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführung ausgeschlossen sind und Verfallschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss (§ 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB)

- a) Beschluss des Rates am 03.12.2014
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am 15.01.2015

2. Beschluss über die Entwurfsfassung

- a) Beschluss des Rates am 06.05.2015

3. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- a) Beschluss des Rates am 06.05.2015
- b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 12.06.2015
- c) Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom 05.06.2015
- d) Zeitraum der Auslegung vom 15.06.2015 - 14.07.2015
- e) Anregungen und Bedenken nein

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- a) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am 05.06.2015
- b) Stellungnahmefrist bis 14.07.2015
- b) Anregungen und Bedenken ja
- c) Behandlung der Stellungnahmen im Rat am 20.02.2019
- d) Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses am 25.02.2019

5. Erneuter Annahmebeschluss des geänderten Planentwurfs

- a) Beschluss des Rates am 20.02.2019

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

- a) Beschluss des Rates am 20.02.2019
- b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 01.03.2019
- c) Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom 28.02.2019
- d) Zeitraum der Auslegung vom 08.03.2019 - 22.03.2019
- e) Anregungen und Bedenken nein

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

- a) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am 28.02.2019
- b) Stellungnahmefrist bis 22.03.2019
- b) Anregungen und Bedenken ja
- c) Behandlung der Stellungnahmen im Rat am 16.10.2019
- d) Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses am 17.10.2019

8. Erneuter Annahmebeschluss des geänderten Planentwurfs

- a) Beschluss des Rates am 16.10.2019

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

- a) Beschluss des Rates am 16.10.2019
- b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 01.11.2019
- c) Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom 17.10.2019
- d) Zeitraum der Auslegung vom 08.11.2019 - 22.11.2019
- e) Anregungen und Bedenken nein

10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

- a) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am 17.10.2019
- b) Stellungnahmefrist bis 22.11.2019
- b) Anregungen und Bedenken nein

11. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Ortsgemeinderat Kirrweiler hat am 27.11.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen.

Kirrweiler, den

.....

Rolf Metzger

Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kirrweiler, den

.....

Rolf Metzger

Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maikammer, den

.....

Gabriele Flach

Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

• Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

• Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

• Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

• Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

• Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

• Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

• Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

• Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

• Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Gemeinde Kirrweiler



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt an der L 516" 1.Änderung nach § 13 BauGB

Endfassung vom 27.11.2019

	Datum	Name	Projekt 07EDK14210
bearbeitet	Nov. 2019	dme	
gezeichnet	Nov. 2019	dme	
Maßstab 1 : 1000			Plan-Nr. SB01BP001
EDV : ... \Autocad \ VP \ 07EDK14210_ef_191127.dwg			Plangröße : 0,56 m²

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storracker 1 b · 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

