



Stadt Neuenburg

Bebauungsplan „In der Wahl“ -Sondergebiet großflächiger Einzelhandel-

Textliche Festsetzungen
Februar 2009

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL	4
2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	4
3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	4
4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	4
5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	5
5.1 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NICHT SCHÄDLICH VERUNREINIGTEM NIEDERSCHLAGSWASSER	5
TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND- PFALZ (LBAUO).....	5
1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2 DACHFLÄCHEN.....	5
2.1 GESTALTUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN	5
TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....	5

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

SO_{EZH} = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Im SO_{EZH} sind folgende Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig:

Ein ‚Discount-Markt‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche¹ von 980 m², dessen Warensortiment sich auf

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Gesundheits-, Hygiene- und Körperpflegeprodukte
- Wasch- und Putzmittel
- Haushaltswaren
- sowie vergleichbare Warengruppen, die der Nahversorgung dienen
- und wechselnde Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs (sog. Aktionsware)

beschränkt.

Ein ‚Lebensmittelvollsortimenter‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1415 m² mit folgenden Hauptsortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Gesundheits-, Hygiene- und Körperpflegeprodukte
- Wasch- und Putzmittel
- Haushaltswaren
- sowie vergleichbare Warengruppen, die der Nahversorgung dienen

Ein Textildiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 500 m² mit Textilien als Hauptsortiment.

¹ Zur Definition der Verkaufsfläche hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36.87) entschieden, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, „auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden“. Das Gericht hat mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 erneut bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Neu ist, dass auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, zur Verkaufsfläche gehören. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen mit GRZ 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Definition der Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Höhenlage des Schnittpunktes der äußeren Wandhaut mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Trauflinie als Traufhöhe.

Definition der Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Höhenlage der Oberkante der Dachkonstruktion (= äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel).

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachkonstruktion (=Gebäudehöhe) als Firsthöhe. Bei Pultdächern gilt die höchste Trauflinie als Firsthöhe.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe und der Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“

Die maximale Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) ist entsprechend dem Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Fertigfußbodenhöhe (OK FFB).

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. in. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

5.1 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NICHT SCHÄDLICH VERUNREINIGTEM NIEDERSCHLAGSWASSER

Das im Bereich des südlichen Baufensters anfallende Niederschlagswasser ist in einem zentralen Versickerungsbecken zurückzuhalten und zu versickern. Das Fassungsvermögen dieser Anlage ist so zu bemessen, dass 50 Liter pro m² befestigter Fläche des südlichen Baufensters zurückgehalten werden können. Die Überläufe des Versickerungsbeckens sind an den Wahlbach anzuschließen.

Die Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind mit Inbetriebnahme der zugeordneten baulichen Anlagen fertig zu stellen.

Das auf den übrigen befestigten Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist über mehrere punktuelle Einleitungen in den Wahlbach abzuschlagen.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2 DACHFLÄCHEN

Im Plangebiet sind für Gebäude Flachdächer, Pult- und Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 20 Grad.

Zulässig sind Dacheindeckungen mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/ titanfarbenem sowie mit anthrazitfarbenem Blech sowie Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

2.1 GESTALTUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN

Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien auszugestalten. Die Ausführung von Fahrwegen in Asphalt ist zulässig.

TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltung- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sollen die Vorgaben der DIN 19371 beachtet werden.
3. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) sowie der DIN 1054 (Baugrund; Zulässige Belastung des Baugrunds) sind zu beachten.

4. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
5. Bezüglich der Verwertung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen (z.B. Bau von Versickerungsbecken, Landschaftsbau) sowie zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten darf nur Boden verwendet werden, dessen Schadstoffgehalte die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der technischen Regel der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" unterschreiten. Der Einsatz von Bauschutt für diese Zwecke ist nicht zulässig.
6. Die Anforderungen des „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ sind zu beachten.
7. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
9. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
10. Bepflanzungen werden mit der der RWE AG abgestimmt.
11. Vor Beginn der Baumaßnahme wird eine Abstimmung mit der RWE AG hinsichtlich eventuell von der Baumaßnahme betroffener 1-kV-Kabel herbeigeführt.
12. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
13. Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG