

Ortsgemeinde

Dannstadt-Schauernheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schauernheim - Nordwest Änderung I“

Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

09. September 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bestandteile des Bebauungsplans.....	3
2.	Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und LBauO	3
2.1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
2.4.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
2.5.	Werbeanlagen	4
2.7.	Technische Aufbauten	6
2.8.	Schallschutz	6
3.	Hinweise.....	7

1. Bestandteile des Bebauungsplans

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schauernheim - Nordwest Änderung I“ besteht aus den Unterlagen des Bebauungsplans (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit beigefügter Begründung und Umweltbericht), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Alle Unterlagen gemeinsam bilden den Regelungsgehalt dieser Planung ab.

2. Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und LBauO

2.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierzu zählen:

- [1] Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 790 m² und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment;
Randsortimente und Aktionswaren auf einem untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche sind zulässig; Aktionswaren sind solche Waren deren Angebot in regelmäßigen Abständen wechselt und die nicht dauerhaft im Sortiment des Betriebes angeboten werden;
- [2] Eine Bäckerei / Backshop mit Cafébetrieb als Schank- und Speisewirtschaft

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage.

Die Grundflächenzahl wird für das Baugrundstück (Geltungsbereich 1) auf 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um maximal 0,1 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 110,00 m über NHN festgesetzt. Das als Maximum festgesetzte Höhenmaß darf durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um bis 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagengeschossen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Tierhaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach Festlegung über den Standort ausnahmsweise zulässig.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie an der Grundstückszufahrt und den Grundstücksecken zulässig.

2.6. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nachfolgenden Maßnahmenflächen dürfen nicht durch Zuwege jeglicher Form unterbrochen oder überbaut werden.

Maßnahme M1: Anlage von naturbelassenen, pflegearmen Extensivbegrünungen

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine staudenreiche Grünflächen aus wärmeliebenden Saumgesellschaften anzulegen. In den ersten Jahren ist auf eine ausreichende Bewässerung zu achten. Im Frühjahr ist eine Pflegemahd durchzuführen.

Maßnahme M2: Anlage extensiver Dachbegrünung

Auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung mit heimischen Stauden, Gräsern und/oder Sedumarten umzusetzen. Die Fläche ist zu pflegen und zu erhalten. Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen hat spätestens in der Saison nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zu erfolgen.

Maßnahme M3: Anlage von Grünland in Form einer Streuobstwiese (Geltungsbereich 2)

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 2595, Geltungsbereich 2) ist durch Saatgutübertragung aus angrenzenden Flächen oder durch die Einsaat von artenreichem Saatgut (Kräuteranteil mindestens 30 %, Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9) Dauergrünland zu entwickeln. Die neu angelegte Grünlandfläche ist zum Schutz von Wiesenbrütern an maximal 2 Terminen im Jahr, nicht vor Mitte Juni, zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Von einer Beweidung ist abzusehen. Bei Auftreten von Dominanzbeständen oder Gehölzen (neben den anzupflanzenden Obstbäumen) ist das Mahdregime entsprechend anzupassen.

Zusätzlich sind 13 hochstämmige Obstgehölze mit Sämlingsunterlage und einem Pflanzabstand von mindestens 10 m zu pflanzen. Neben Apfel, Birne und Kirsche können auch Walnuss- (*Juglans regia*) und Kastanienbäume (*Castanea sativa*) beigemischt werden. Der gesetzlich festgelegte Grenzabstand der Baumpflanzungen zu den Nachbargrundstücken bleibt durch einen mindestens 4 m breiten Streifen gewahrt. Die Bäume müssen fachgerecht gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Initial- (Pfahl, Bindung, Verbisschutz und bei Bedarf Anlage einer Baumscheibe), Entwicklungs- (regelmäßiges und kräftiges Wässern in sehr trockenen Phasen, Erziehungsschnitt) und Erhaltungspflege (Erhaltungsschnitt) sind sicherzustellen. Schnittmaßnahmen für Apfel und Birne sind zwischen Januar und März durchzuführen, nicht jedoch bei Temperaturen unter minus 8° C. Kirschen sind nach der Fruchtreife zu schneiden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Maßnahme M4: Anlage Schritthecke

Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke anzupflanzen. Die Pflanzung ist mit einer zweireihigen Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1 m im Winterhalbjahr durchzuführen. Es sind nur Pflanzen heimischer Herkunft aus dem Naturraum (Nördliches Oberrheintiefland) zu verwenden (s. Pflanzliste unter Kapitel 3. Hinweise). Die Hecken sind nur einmal pro Jahr im Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zurückzuschneiden.

Maßnahme M5: Anlage Versickerungsmulde mit höherwüchsigem Gras

Auf der mit M5 gekennzeichneten Fläche ist eine Raseneinsaat (RSM-Standardmischung 2.4) umzusetzen. Die Fläche dient zudem der Niederschlagsversickerung. Zwischen Mai und August sind Schnittmaßnahmen auszusetzen.

Maßnahme M6: Anlage Pflanzenbeet mit Bodendeckern

Auf der mit M6 gekennzeichneten Fläche ist ein Pflanzenbeet mit Bodendeckern (s. Pflanzliste unter Kapitel 3. Hinweise) anzulegen. Die Erstpflanzung erfolgt im Spätsommer oder Herbst nach Fertigstellung der Parkplatzflächen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Rodungs- und Abrissarbeiten

Rodungs- und Abrissarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Die Arbeiten sind zulässig zwischen dem

01.10. und 28.02. Wird das Gebäude bereits im Oktober abgerissen, ist die Holzlattung vorher zu entfernen.

2.7. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten und Anlagen auf den Dächern der Gebäude sind um mindestens die Höhe des Aufbaus von den Dachrändern abzurücken.

2.8. Schallschutz

- [1] Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) zu erfolgen.
- [2] Die Anlieferung des Cafés hat im Eingangsbereich des Shops zu erfolgen.
- [3] Die Parkbox für Einkaufswagen ist 3-seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 15$ dB aufweisen.
- [4] Die Schalleistungspegel der Ladesäule für Elektrofahrzeuge sind auf die Werte **tags $L_{WA,Tag} = 85$ dB(A)** und **nachts $L_{WA,Nacht} = 75$ dB(A)** begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzelntonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.
- [5] Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die in der nachfolgenden Tabelle genannten Werte begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzelntonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Bezeichnung	L_{WA} je Gerät	Einwirkzeit Tag 6-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstd. zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	(min)	(min)
Gaskühler, Dach Laderampe, TEKO, WGR 57-95 EC28 MF	67	960	60
Wärmepumpe 2 Stück, Bodenaufstellung, DAIKIN, ERLQ-CW1	66	960	60

3. Hinweise

- [1] Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- [2] Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- [3] Das Plangebiet liegt gemäß Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein geringes Radonpotential (15,8) bzw. eine geringe Radonkonzentration (28 kBq/m³) zu erwarten sind. Kleinräumig können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.
- [4] Pflanzliste
Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss (*Juglans regia*), Kastanie (*Castanea sativa*)
Hecken: Hundsrose (*Rosa canina*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bodendecker: Efeu (*Hedera helix*), Kleines Immergrün (*Vinca minor*)
- [5] Gemäß Schalltechnischer Untersuchung dürfen die Betriebszeiten, Öffnungszeit und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung die Zeiträume der nachfolgenden Tabelle betragen:

Einheit	Zeit	Werktage (Mo-Sa)	Sonn- und Feiertage
Lebensmittelmarkt	Betriebszeit	06:00 bis 22:00 Uhr	---
	Anlieferung	06:00 bis 22:00 Uhr	---
	Öffnungszeit für Kunden	06:00 bis 22:00 Uhr	---
Café	Betriebszeit	06:00 bis 22:00 Uhr	09:00 bis 17:00 Uhr
	Anlieferung	06:00 bis 22:00 Uhr	09:00 bis 17:00 Uhr
	Öffnungszeit für Kunden	06:00 bis 22:00 Uhr	10:00 bis 17:00 Uhr

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schauernheim - Nordwest Änderung I“ der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim.

Dannstadt-Schauernheim, den _____

(Ortsbürgermeisterin)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Dannstadt-Schauernheim, den _____

(Ortsbürgermeisterin)
