

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510)

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 **Mischgebiet** (MI) i. S. v. § 6 BauNVO

Im **Mischgebiet** (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmte Arten der nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:

A. Einzelhandel mit folgenden Hauptsortimenten:

- a) nahversorgungsrelevante Sortimente:
  - Lebensmittel (incl. Getränke), Reformwaren
  - Drogerie- und Parfümeriewaren (incl. Apotheken)
  - Schnittblumen
  - Kioskbedarf/ Zeitschriften
- b) zentrenrelevante Sortimente:
  - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/ Babys)
  - Bücher
  - Computer/ Zubehör, Telekommunikation
  - Elektroartikel (Kleinelektrowaren)
  - Fahrräder
  - Foto/ Film

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 24.09.2013

- Geschenkartikel
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat
- Großelektrogeräte (weiße Ware)
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Spielwaren (incl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitärwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

- B) Gartenbaubetriebe
- C) Tankstellen
- D) Vergnügungsstätten

Im **Mischgebiet** (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 1.2 **Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt“** (SO) i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel.

Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl **VFZ** liegt bei 0,9. Innerhalb dieser Fläche ist das Hauptsortiment **Möbel** zulässig.

Ausnahmsweise sind branchentypische **Randsortimente** bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger und der Kassenvorzone. Hierzu auch die Ausführungen zum baurechtlichen Bestand in Anhang 1 der Begründung.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Baugrundstück im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts, soweit es innerhalb des Sondergebietes liegt.

Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 24.09.2013

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Es ergibt sich aus der Grundflächenzahl **GRZ**, der Geschossflächenzahl **GFZ** und der Zahl der zulässigen **Vollgeschosse**.

- 2.1 Dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Zuwege und Ähnliches sind nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.
- 2.2 Als Ausnahme kann zugelassen werden, dass Grundflächen von unterhalb der Geländeoberfläche erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft mit Gräsern, Stauden und Kräutern begrünt sind, bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben.

### 3. Bauweise, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die **abweichende Bauweise a** ist wie folgt definiert:

- **a1**: Offen, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Einseitige Grenzbebauung ist zulässig.
- **a2**: Halboffen mit einseitiger Grenzbebauung.

### 4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

### 5. Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1 In der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Gehölzvegetation zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind gem. den Pflanzlisten 1-3 an gleicher Stelle gleichartig nachzupflanzen.
- 5.2 Einzelbäume, die zeichnerisch mit einer Erhaltungsbindung gekennzeichnet sind, sind zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch gleichartige und -wertige Pflanzen gem. Pflanzenliste 1 an gleicher oder anderer Stelle zu ersetzen.
- 5.3 Sonstige Einzelbäume mit einem Umfang von mehr als 0,80 m, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, die ihren Standort außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche haben, sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch gleichartige und -wertige Pflanzen gem. Pflanzenliste 1 an gleicher oder anderer Stelle zu ersetzen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 24.09.2013

- 5.4 Neu anzulegende Stellplatzflächen sind mit Baumanpflanzungen zu versehen. Hierbei ist je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für die Dimensionierung der Pflanzgruben und Baumscheiben sind die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2005“ sowie „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ zu berücksichtigen.

- 5.5 Bei der Durchführung von Bau- oder Renovierungsarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten.

Alle Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 24.09.2013

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

- 1.1 Als Dacheindeckung sind glänzende und hoch reflektierende Materialien unzulässig. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 1.2 Bei der Gestaltung der Außenwände sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.
- 1.3 Auf maximal 30 % der Fassadenfläche eines Gebäudes sind vertikale Solarmodule zulässig.

#### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

- 2.1 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachfläche nicht überragen.
- 2.2 Werbepylone und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überragen.
- 2.3 Sonstige Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 2.4 Werbeanlagen mit vertikalen Einzelbuchstaben, wechselnde Lichtwerbung und Laserlichtwerbung sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Werbe-Windkraftanlagen mit vertikaler Rotorachse und mehrfach beweglichen Werbe-Rotorblättern sind unzulässig.

#### 3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Einfriedungen sind als lebende Hecken und Strauchgruppen aus heimischen Gewächsen oder als Drahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Gewächsen zulässig.

## HINWEISE:

### 1. Thüga Energienetze GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung der Thüga Energienetze GmbH zwingend einzuhalten ist.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit den Thüg Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

### 2. Archäologische Kulturdenkmäler

Laut Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahmen keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

- a) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
- c) Absatz a) und b) entbinden Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- d) Sollten wirklich 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.
- e) Die Punkte a – d sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### 3. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden

kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Es wird darum gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/ Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.

Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

#### 4. Altstandort

Ausweislich des aktuellen Stands des Bodeninformationssystems (BisBoKat) befindet sich innerhalb des Plangebietes folgender Altstandort (ASO):

„Ehemalige Radiofabrik Akkord, Christopherusstraße 4-6, Herxheim, Reg.-Nr. 337 04 038-5001/000-00“

In den 1990er Jahren wurden im Zuge des Neubaus des Möbelmarktes Untergrunduntersuchungen durchgeführt und eine Belastung des Grundwassers festgestellt.

Zu beachten ist, dass die damaligen Untersuchungen nur orientierenden Charakter mit der entsprechenden Grobmaschigkeit haben. Es ist daher nicht auszuschließen, dass kleinräumige Untergrundverunreinigungen vorliegen, die bisher nicht nachgewiesen wurden.

Daraus leiten sich folgende Empfehlungen ab:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:  
Evtl. Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen und konkreten Gefahren:  
Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z. B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

## 5. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

## 6. Bauverbotszonen an der L 542 und der K 44

- 6.1 Die betroffenen Strecken der L 542 sowie der K 44 befinden sich jeweils außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt; § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist zu berücksichtigen. Mit Hochbauten ist daher zur L 542 ein Abstand von 20 m und zur K 44 ein Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.
- 6.2 Gemäß § 24 Landesstraßengesetz gelten die o.g. Bauverbotszonen auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m – 40 m entlang der L 542 und 15 m bis 30 m entlang der K 44 bedürfen zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
- 6.3 Sollten Stellplätze in der Bauverbotszone vorgesehen werden, so ist vorab eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität notwendig.

## 7. Zufahrtsverbote an der L 542 und der K 44, Zufahrten an der K 44

- 7.1 Zur L 542 darf keine Zufahrt angelegt werden. Zur K 44 hat die Erschließung über die vorhandenen Zufahrten zu erfolgen. Die Herstellung weiterer Zufahrten ist nicht zulässig.

- 7.2 Sofern bestehende Zufahrten geändert werden sollen, bedarf es der Genehmigung durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer.
- 7.3 Sollte es verkehrlich notwendig werden, sich die Zufahrten als Unfallauffälligkeitstelle entwickeln, oder sich die Nutzung des Geländes ändern (z. B. Betrieb mit größerem Verkehrsaufkommen), so sind weitere Forderungen zu Lasten des jeweiligen Bauherrn bzw. seines Rechtsnachfolgers vorbehalten.
- 7.4 An den Zufahrten ist eine ausreichende Sicht, auch auf den vorbeiführenden Rad-/ Gehweg dauerhaft einzuhalten, um ein möglichst gefahrloses Ausfahren auf die K 44 zu ermöglichen.

#### **8. Baumpflanzungen an der L 542 und der K 44**

- 8.1 Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 einzuhalten. Dies gilt für alle Bäume entlang der klassifizierten Straßen (auch die Platanen).
- 8.2 Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen sowie des Rad-/ Gehweges ist grundsätzlich freizuhalten.

#### **9. Leitungsverlegung an der L 542 und der K 44**

Bei Leitungsverlegungen im Straßeneigentum oder in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone bedarf es einer vertraglichen Regelung bzw. einer anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 Wochen) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

#### **10. Landesstraße L 542**

- 10.1 Der L 542 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- 10.2 Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 542 (Z. B. durch Solaranlagen) ist mit geeigneten Maßnahmen auszuschließen.
- 10.3 Die L 542 darf während einer Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

**PFLANZLISTEN:**

Pflanzenliste 1: Hochstamm, 3xv., mDb, StU 20-25

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur in Sorten	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2 (Bäume 2. Ordnung): Hochstamm, 3xv., mDb, StU 20-25

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste 3: Heister, 3xv., mb, Höhe 150-175

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide