ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zu begrünende private Grundstücksfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Verkehrsfläche
- Allgemeines Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl., S. 47),

Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl., S. 139),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBL. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durchÄndVO vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

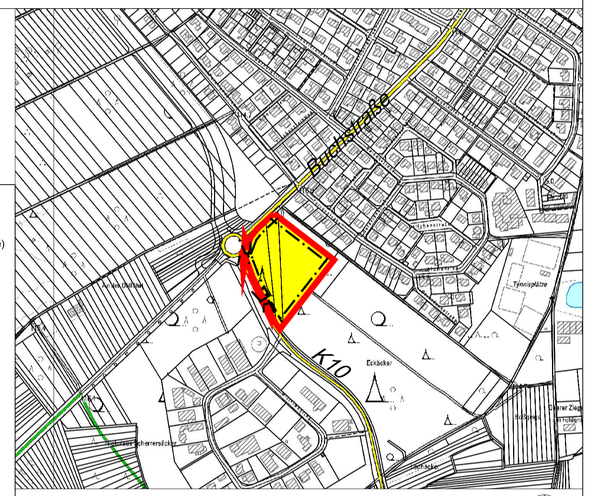
Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.012004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 24.10.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Verbrauchermarkt Buchstraße/Ortsrandstraße K10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Jockgrim, den ... Der Bürgermeister	**Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Naturschutzverbände** Mit Schreiben vom 15.01.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände frühzeitig über die Planung unterrichtet und zum Scoping gebeten. Jockgrim, den .... Der Bürgermeister
Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Der Bebauungsplan-Vorentwurf ist vom Gemeinderat in seiner Sitzung am ... gebilligt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht . Die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich ..... in Form einer Offenlage im Rathaus Jockgrim durchgeführt. Jockgrim, den .... Der Bürgermeister	**Vermerk über die öffentliche Auslegung** Der Bebauungsplan-Entwurf ist vom Gemeinderat in seiner Sitzung am .... gebilligt und seine Offenlage beschlossen worden. Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom .... bis einschließlich ....., zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen, Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... an der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Jockgrim, den .... Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Buchstraße/Ortsrandstraße K10" mit Begründung und Umweltbericht sowie den auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und des § 12 KSVG als Satzung beschlossen. Jockgrim, den .... Der Bürgermeister	**Bekanntmachung** Der Satzungsbeschluss inklusive der örtlichen Bauvorschriften ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Bestimmungen der §§ 214 und 215 BauBG und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Plan rechtskräftig. Jockgrim, den .... Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Buchstraße/Ortsrandstraße K10" mit Begründung und Umweltbericht sowie den auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und des § 12 KSVG als Satzung beschlossen. Jockgrim, den ..... Der Bürgermeister	**Bekanntmachung** Der Satzungsbeschluss inklusive der örtlichen Bauvorschriften ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Bestimmungen der §§ 214 und 215 BauBG und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Plan rechtskräftig. Jockgrim, den ..... Der Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Der Geltungsbereich liegt auf den Grundstücken Parz. Nr. 7644/8,6076/3 ausgenommen die nördliche und südliche Spitze) und den nordwestlichen Bereich der Parzelle 7544/9 In der Gewanne Eckäcker.

GEMEINDE JOCKGRIM

BEBAUUNGSPLAN

VERBRAUCHERMARKT BUCHSTRASSE/ ORTSRANDSTRASSE K10

Stand: 24.09.2014

Im Auftrag von:

MeGeCon Immobilienentwicklungs GmbH und CO KG
Rathausplatz 1, 66809 Nalbach

Erarbeitet von:

STADTPLAN Skoupil SKOUPIL
Louise-Dittmar-Straße 14
64297 Darmstadt
Telefon: 06151 - 537270
kontakt@stadtplan-skoupil.de
www.stadtplan-skoupil.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs.3 Nr. 2 BauNVO

1.1 Im Sondergebiet „Einzelhandel" ist ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.800 qm zulässig.

2 Mass der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 10 BauGB sowie § 16 Abs.2 Nr. 1, § 19 Abs.4 BauNVO

2.1 Die zulässige GRZ wird auf 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Stellplätze und der Andienungsfläche sowie ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO

3.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude mit geneigten Dächern wird auf 8,20 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Bezugshöhe ist 116 m ü.NN. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Gebäudehöhe von max. 7 m zulässig.

3.2 Technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können diese Höhe ausnahmsweise, soweit funktional erforderlich überschreiten.

4 Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

4.1 Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

5 Nebenanlagen und Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB, § 14 BauNVO

5.1 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 soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2 Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom u.a.) sind unterirdisch zu verlegen.

6 Allgemeines Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

6.1 Der mit einem allgemeinen Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer festgesetzte Weg Ist wasserdurchlässig anzulegen.

7 Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.1 Die zu begrünenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher der Artenliste 1.

8 Stellplatzflächen, Anpflanzung von Bäumen
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

8.1 Je 10 Stellplätze ist ein Baum an den Stellplätzen zu pflanzen. Zulässig sind nur Hochstämme gem. der Pflanzenauswahl und -qualität der Artenliste 2.

8.2 Jeder Baum muss in eine offene oder dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche von mind. 6 qm gepflanzt werden. Die Pflanzgrube muss mind. 1,50 m Tiefe und einen durchwurzelbaren Bodenraum von mind. 12 cbm pro Baum aufweisen.

8.3 Bäume sind dauerhaft gegen schädigende Einflüsse zu sichern und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

9.1 Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Abgängige und nicht einheimische und nicht standortgerechte Gehölze (insbesondere Robinien) sind durch standorttypische und einheimische Gehölze zu ersetzen.

9.2 Es sind Mulden zur Versickerung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers (Retentionsflächen) anzulegen.

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

10.1 In der Fläche G1 ist eine geschlossene Baum-Strauchpflanzung anzulegen. Dieser ist ein 1 m tiefer Gras-Krautsaum vorzulagern. Die Pflanzung ist in einem gestuften Aufbau anzuordnen. Die Gehölzauswahl ist der Artenliste 1 zu entnehmen.

10.2 In der Fläche G2 ist eine mind. dreireihige Baum-Strauchpflanzung anzulegen. Die Gehölzauswahl ist der Artenliste 1 zu entnehmen.

11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 LKW-Zu- und -Abfahrten sowie Verladetätigkeiten sind nur zwischen 6:30 und 21:30 Uhr zulässig. Von dieser Einschränkung ausgenommen ist die Anlieferung von Backwaren und Zeitungen.

11.2 Die Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums sind auf den Zeitraum von 8 bis 21:30 Uhr zu beschränken.

11.3 Verladezone, Papierpresse, Lagerzone(n), Leergutsammlung sowie Abfälle aller Art ind. Bio-Abfälle und Müllpresse sind vollständig einzuhausen. Die Be- und Entladezone für anliefernde/abholende LKWs ist auf der gesamten Länge einzuhausen.

11.4 Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind mit Bitumenoberflächen auszuführen.

11.5 Geruchs- und lärmverursachenden Bauteile z.B. Abluftvorrichtungen, Klimaanlagen, Heizungsanlagen etc. sind auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite anzubringen.

B ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 LBauO

1 Dacheindeckung

1.1 Die Dacheindeckung ist in Rot-Tönen zu gestalten.

1.2 Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

2 Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Fassaden sind hauptsächlich als Ziegelmauerwerk zu gestalten. Reflektierende und grellfarbige Fassaden und Materialien sind nicht zulässig.

3 Werbeanlagen

3.1 Zulässig sind je Einzelhandelsbetrieb Schrifttafeln bzw. Schriften mit einer Gesamtfläche von max. 20 qm sowie für die Gesamtanlage max. 6 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von 8,00 m und 1 Pylon.

3.2 Die Aufstellung von Fahnenmasten und Pylonen ist nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

3.3 Lichtwerbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie keine Blendwirkung für angrenzende Straßenräume und betroffene Wohngebiete haben. Blinkende Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig. Lichtwerbeanlagen sind lediglich auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite zulässig und außerhalb der Öffnungszeiten auszuschalten.

C KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu realisieren und dem Eingriff zuzuordnen:

1. Entwicklung von Offenlandbiotopen (vgl. Umweltbericht Karte 3 -Externe Maßnahmen-)

Fl. Nr.	Fläche in m²	Externe Kompensationsmaßnahmen
6230	1.270	Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen
6226/ 2	940	Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen
6226	950	Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen
6270	1.060	Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen
6271	450	Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen
6272	1,700	Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen

Summe 6.370 m²

2. Neugründung Wald -Umwandlung Acker in Laubmischwald- (vgl. Umweltbericht Karte 4 - Externe Kompensation Wald-)
Die vorgesehene Ersatzaufforstung erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Vorgesehener Standort zur Realisierung der Maßnahme liegt im Flurbereinigungsgebiet Hochwasserrückhaltung (HWR) Wörth-Jockgrim. Die Flächenzuweisung erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde;
Flächengröße ca. 10.000 m².

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 33 BNatSchG

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebietes Nr. 6914-301 "Bienwaldschwemmfächer" sowie des Vogelschutzgebietes Nr. 6914-401 "Bienwald und Viehstrichwiesen".

E HINWEISE

1 Die Vorgaben zur Bauausführung des Marktes gem. Kap. 4 der schalltechnischen Immissionsprognose des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard/Mainz vom 08.07.2013 sind einzuhalten.

2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde oder Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

3 Bei Bepflanzungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz, §§ 44-46 einzuhalten.

4 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

5 Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen: Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung diesen Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

6 Auffüllungen:
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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten 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.mufv.rlp.de) hingewiesen.

Artenliste 1:

Bäume:

acer campestre	Feldahorn
crataegus laevigata	Rotdorn
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Eberesche
prunus avium	Vogelkirsche
carpinus belutus	Hainbuche
tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

rosa rubiginosa	Weinrose
prunus spinosa	Schwarzdorn
malus sylvestris	Holz-Apfel
pyrus pyraster	Wild-Birne
ligustrum vulgare	Liguster
rosa canina	Hundsrose
cornus mas	Kornelkirsche
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
corylus avellana	Haselnuss
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
lonicera xylosteum	Waldgeißblatt
salix caprea	Salweide
sambucus nigra	Schwarzer Holunder
viburnum opulus	Scheeball

Es sind folgende Pflanzqualitäten und -größen zu verwenden:
Sträucher 2 x verpflanzt; im Container bzw. o. B., Höhe mind. 60-100 cm.
Hochstämme (180 cm), 2 x v. o. B., Durchmesser 3-4, Stammumfang 10-12 bzw. Heister, 2 x v. o. B. 150-200.

Artenliste 2:

acer platanoides	Spitzahorn
crataegus laevigata	Rotdorn
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Eberesche
prunus avium "plena"	Vogelkirsche
carpinus betulus	Hainbuche
tilia cordata	Winterlinde
pyrus calleryana	Stadtbirne

Es sind folgende Pflanzqualitäten und -größen zu verwenden:
Hochstämme (h mind. 180 cm), 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU. mind. 12-14 cm.