

**Ortsgemeinde Gemünden  
Bebauungsplan „In der Lahm“  
Textliche Festsetzungen**

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

"GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO, die in § 8 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1, Abs. 6, Ziffer 1, BauNVO).

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Daneben sind für zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, **ein Drogeriefachmarkt mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** sowie **ein Getränkemarkt mit max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** zulässig. Weiterer Einzelhandel mit **zentrenrelevanten** Sortimenten (**nahversorgungs- und zentrenrelevant**) ist nicht zugelassen, maßgebend für die Begriffsdefinition ist die nachfolgende aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg entnommene Sortimentsliste:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p><b>nahversorgungsrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Nahrungsmittel</i> inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke*</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ <i>Drogeriewaren</i> (inkl. Wasch- und Putzmittel), <i>Kosmetikartikel</i>, Pharmazie, Sanitätswaren</li> <li>▪ <i>Schnittblumen</i></li> <li>▪ <i>Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften</i></li> </ul> <p><b>zentrenrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Bücher, Briefmarken</i></li> <li>▪ <i>Spielwaren und Bastelartikel</i></li> <li>▪ <i>Büroorganisationsmittel</i></li> <li>▪ <i>Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</i></li> <li>▪ <i>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren</i> inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>▪ <i>Baby- / Kinderartikel</i></li> <li>▪ <i>Sportartikel</i> (inkl. Bekleidung)</li> <li>▪ <i>Heimtextilien, Gardinen</i> und Zubehör, <i>Wäsche</i></li> <li>▪ <i>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten</i></li> <li>▪ <i>Uhren, Schmuck, Silberwaren</i></li> <li>▪ <i>Foto</i></li> <li>▪ <i>Optik</i></li> <li>▪ <i>Musikalienhandel</i></li> <li>▪ <i>Unterhaltungselektronik</i>, Ton- und Bildträger</li> <li>▪ <i>Elektrokleingeräte</i> (weiße und braune Ware)**</li> <li>▪ <i>Computer, Geräte der Telekommunikation</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</i></li> <li>▪ <i>Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen</i> (weiße Ware**)</li> <li>▪ <i>Büromaschinen</i> (ohne Computer)</li> <li>▪ <i>Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel</i></li> <li>▪ <i>Matratzen / Bettwaren</i></li> <li>▪ <i>Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</i></li> <li>▪ <i>Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bad-einrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</i></li> <li>▪ <i>Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</i></li> <li>▪ <i>Holz, Bauelemente</i> wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ <i>Campingartikel</i></li> <li>▪ <i>Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</i></li> <li>▪ <i>Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher</i></li> <li>▪ <i>Sportgroßgeräte</i></li> <li>▪ <i>Fahrräder und Fahrradzubehör</i></li> <li>▪ <i>Antennen / Satellitenanlagen</i></li> <li>▪ <i>Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</i></li> </ul>
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.                  ** Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte                  kursiv: zentrenrelevante Sortimente gem. LEP IV                  Quelle: GMA-Empfehlungen 2009</p>	

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (Großflächigkeit) nicht überschreiten. Hierbei werden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

## **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

## **1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die Firstrichtung ist freigestellt.

## **1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

Innerhalb der Bauverbotszone nach § 22 LStrG, 15,00 m ab nördlichem Fahrbahnrand der L 162, sind keine Hochbauten zulässig.

## **1.5 STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO).

## **1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 7,50 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Oberer Bezugspunkt:

Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand.

Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First.

Ausnahme für die Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge überschritten werden.

## **1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)**

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

## **1.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)**

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

## 1.9 GEWÄSSERRANDSTREIFEN (§ 9 (1), Ziff. 16 BauGB i. V. m. § 38 WHG)

Für den Lametbach werden Gewässerrandstreifen von 10,0 m beidseits der Uferlinie festgesetzt. Baumaßnahmen und Auffüllungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:  
bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer die maximale Dachneigung beträgt:  
bei geneigten Dächern maximal 40°,  
Sheddächern maximal 45°,

Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.

Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhenlage der Baukörper nicht überschritten wird

## 3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### Öffentliche Grünflächen:

#### 1. Sukzessionsfläche ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Der, innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereiches des Flurstück 44/3, befindliche Gehölzbestand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### Private Grünflächen

#### 1. Einzelbaumbepflanzungen entlang der L 162 (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen, als Ergänzung bzw. Erneuerung der bestehenden Allee im Bereich der L 162 ist folgende Baumart zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm zu verwenden.

#### 2. Bepflanzung der Muldengräben, Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben, Freiflächen, entlang der äußeren Grenzen), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuß

Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

#### 3. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Pflanzungen innerhalb bebaubarer Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die

eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Je 200 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum und 5 Sträucher,

Pflanzenverwendung:

- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm
- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 4 HINWEIS

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Höhenlage der Baukörper <b>Firsthöhe: max. 12,50 m</b> <b>Traufhöhe: max. 7,50 m</b>
Grundflächenzahl	Baummassenzahl
<b>GE</b>	<b>8,0</b>
Bauweise	
<b>0,6</b>	<b>abweichend</b>

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 359)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)