

Ortsgemeinde Büchenbeuren
1. Änderung Bebauungsplan
„Im Schiffels“
Textliche Festsetzungen

Schlussfassung
Abschrift (02.04.2016)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- ein "GEWERBEGEBIET" (GE) nach § 8 BauNVO mit den nachfolgenden Einschränkungen bzw. Sonderregelungen festgesetzt:

Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Teilregelung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO) werden im Plangebiet für allgemein zulässig erklärt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO). Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (Teilregelung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO) werden im Plangebiet für unzulässig erklärt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

Für die zwei vorhandenen Einzelhandelsbetriebe „Edeka“ und „Lidl“ auf den Grundstücken Gemarkung Büchenbeuren Flur 4 Flurstücke 1/59 und 1/62 wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO als so genannter „Fremdkörper“ wie folgt festgesetzt:

Für die beiden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe „Edeka“ und „Lidl“ sind im derzeit genehmigten Bestand zentrenrelevante Sortimente zulässig. Bauliche Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit die zulässigen Verkaufsflächen von bisher 1.500 m² (Betrieb Edeka Flurstück 1/59) bzw. 800 m² (Betrieb Lidl Flurstück 1/62) mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht überschritten und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Bauliche Erneuerungen im Umfang des Bestandes sind allgemein zulässig.

Die Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen bildet der bauliche Bestand der Betriebe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

Weitere Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden für die restlichen Flächen des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Maßgebend für die Definition zentrenrelevanter Sortimente ist grundsätzlich die nachfolgende Auflistung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg, Stand 06.09.2009 (Oberbegriff „zentrenrelevante Sortimente“ linke Spalte):

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

Zur Sicherung des Bestands und der Entwicklung bereits vorhandener Betriebe im Gewerbegebiet "Im Schiffels" werden in Abweichung vom Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg, Stand 06.09.2009, ausdrücklich folgende zentrenrelevante Sortimente als im Gebiet zulässig definiert:

- a) Foto
- b) Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- c) Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- d) Computer, Geräte der Telekommunikation

Werbeanlagen sind nur für Gewerbebetriebe zulässig, die im Plangebiet ansässig sind bzw. bei anderen Bauvorhaben im Gebiet, wenn sich die Werbung hierauf bezieht (Ausschluss von Fremdwerbung; § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO):

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) mit 1,6 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt, zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 LBauO.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):

Eine Bauhöhe von 512 m über NN darf nicht überschritten werden, auch nicht mit kleineren Bauteilen (Schornsteine, Kamine, Werbeschilder, o. ä.)

Werbeanlagen in Form eines Werbeturmes (Pylon) dürfen eine maximale Bauhöhe von 24 m nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO):

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; die Gebäude sind mit dem bauordnungsrechtlichen seitlichen Grenzabstand zu errichten, allerdings darf die Gesamtlänge der Einzelgebäude 50 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 10 BauGB, § 23 BauNVO):

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlage für Eigenwerbung werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, begrenzt auf die an die inneren Erschließungsstraßen des Baugebietes angrenzenden Flächen zugelassen, soweit Bepflanzungspflichten nach Ziffer 3.2 - Private Grünflächen/Pflanzungen im Straßenbereich - nicht beeinträchtigt werden.

Für die Grundstücke, Gemarkung Büchenbeuren, Flur 4, Flurstücke 1/19, 1/29, 1/35, 1/37, 1/38 und 1/42 wird die Nutzung im nordöstlichen Randbereich, siehe Darstellung in der Planurkunde, eingeschränkt. Innerhalb dieser Flächen sind keine Hochbauten zulässig. Diese Flächen können jedoch als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Garagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO):

Stellplätze, die gegen Entgelt Dritten zur Verfügung gestellt werden, sind nicht zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB):

Im Bereich der in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

Als Dachformen sind im Plangebiet Satteldächer, Pultdächer, Sheddächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung darf zwischen 0° und 40° liegen.

Als Dacheindeckung ist nur dunkles Material zulässig, naturfarbene Wellasbestzementplatten werden ausdrücklich als nicht zulässig festgesetzt.

Für die Fassaden sind überwiegend helle Farbtönungen zu verwenden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen des Bebauungsplanes werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

3.1 Öffentliche Grünflächen:

1. Erhalt der Fläche und Durchführung von Pflegemaßnahmen im Bereich des Regerückhaltebeckens gemäß (§ 9 (1) Ziff. 25 b) BauGB).

- Die Fläche ist einzufrieden, hierfür ist ein nicht zu hoher Zaun maximal 1,20 m im Form eines Knotengittergeflechtes zu verwenden, damit Amphibien ungehindert den Waldbereich aufsuchen können und die Vernetzungsfunktion nicht unterbrochen wird. Der Zaunbau ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Im Böschungsbereich des Regerückhaltebeckens sind Gehölzpflegearbeiten („Auf den Stock setzen“) durchzuführen. Diese Pflegearbeiten können nur mit gesonderter Genehmigung der un-

- teren Naturschutzbehörde durchgeführt werden und sind bezüglich des Zeitraumes und des Umfanges der Arbeiten mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- c. Die das Regenrückhaltebecken umgebenden Freiflächen sind extensiv zu bewirtschaften und einmal im Jahr Ende Juli Anfang August zu mähen. Auf den Freiflächen kann auch eine Beweidung durchgeführt werden, zum Beispiel mit Schafen, die jedoch nicht ganzjährig erfolgen darf. Der Mahdtermin oder die Beweidungsintensität ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.2 Private Grünflächen:

1. Pflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

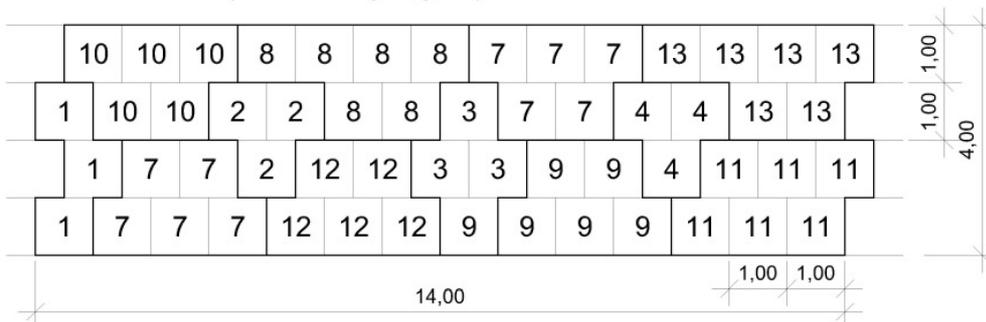
Auf den der Erschließungsstraße zugewandten Seite der Grundstücksflächen sind Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 25 m Straßenfront, die nicht durch Einfahrten bebaut, ist mindestens ein Baum, 1. Ordnung, der nachfolgenden Liste, zu pflanzen (Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm)

Bäume 1. Ordnung: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia cordata (Winterlinde),
Quercus rubra (Roteiche), Quercus petraea (Traubeneiche)

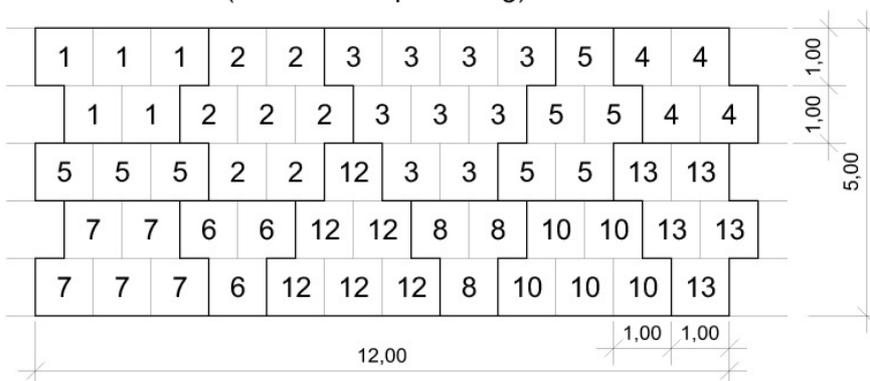
2. Landschaftliche Einbindung, randliche Eingrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach den folgenden Pflanzschemata (A, B oder C) anzulegen.

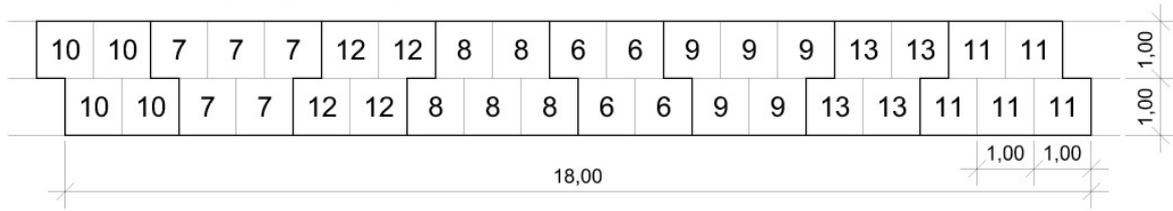
Pflanzschema A (Straßenbegleitgrün)



Pflanzschema B (Waldrandvorpflanzung)



Pflanzschema C (Wegebegleitgrün)



Pflanzen der Pflanzschemata:

- | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|
| 1. Carpinus betulus | Hainbuche | 8. Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| 2. Acer campestre | Feldahorn | 9. Ligustrum vulgare | Liguster |
| 3. Prunus serotina | Späte Traubenkirsche | 10. Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| 4. Sorbus intermedia | Mehlbeere | 11. Amelanchier canadensis | Felsenbirne |
| 5. Populus tremula | Zitterpappel | 12. Rosa canina | Hundsrose |
| 6. Corylus avellana | Haselnuss | 13. Rosa rubiginosa | Schott. Zaubrose |
| 7. Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | | |

4. ERGÄNZENDE HINWEISE

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, Referat Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel.: 06131/2016-400, anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß den §§ 16 bis 21 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet GE eingeschränkt mit Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel	Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl GRZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ 1,6
abweichende Bauweise	Dachneigung 0° - 40°

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
5. 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)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1b des Gesetzes vom 24.05.2014 (BGBl. I S. 538)

8. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785, 2794)
9. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036)
10. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)
11. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 64)
12. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127, 157)
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)