

Odernheim am Glan, 15.12.2021

Textliche Festsetzungen zu dem Bebauungsplan „Wifood Center Schneebergerhof“

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Sondergebiet (SO „Wifood Center“)

Im SO ist die Nutzung eines Herbergs- und Seminarzentrums, gastronomische Versorgung mit Außenbewirtung, eine Pflanzenkohleanlage sowie eine Aquaponik-Anlage mit Gewächshäusern, Lager-, Wirtschafts- und Verarbeitungshallen mit zugehörigen Stellplätzen und betriebszugehörige Nebenanlagen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und 18 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) auf 0,5 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) auf 2 als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschoss (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf IV Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf 12,00 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Dächern mit einer Dachneigung ab 10° 16,00 m und im Fall von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° ist die Firsthöhe mit der Gesamthöhe des Gebäudes gleichzusetzen.

Als maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante in der Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche senkrecht zur vorderen äußeren Gebäudemitte festgesetzt.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 10° Neigung darf die Traufhöhe um 1,5 m auf 13,5 m überschritten werden. Die Firsthöhe entspricht dabei der höchstzulässigen Gesamthöhe.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das SO „Wifood Center“ wird entsprechend der Planzeichnung die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze im SO „Wifood Center“ unter Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Belange zulässig.

Weiterhin sind folgende Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Die privaten Verkehrsflächen die von der Straße „Schneebergerhof“/ K 33 über die Zufahrten in dem Sondergebiet errichtet werden, Grünflächen für den Gartenbau und Anbau von Gemüse sowie Nebenanlagen, die für den Landwirtschaftsbetrieb nötig werden, wie beispielsweise Gartenhäuser und Unterstand sowie Ziergarten, Naturteich und wasserdurchlässige Wege.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt. In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Die Zufahrt erfolgt nördlich, die Feuerwehrezufahrt nordwestlich und die Zulieferung östlich innerhalb des Sondergebietes entsprechend der Planzeichnung.

Die privaten Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

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

Minimierung von Versiegelung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 b BauGB)

Die eingezeichneten Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Sie werden im weiteren Verfahren vermessen und konkret verortet.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Einfriedungen

Für die Einfriedung ist ein Photovoltaik-Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten.

Zulässig sind tote Einfriedungen, bzw. Zäune mit Rammfundamentierung und Solarpanelen.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

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.