

Textliche Festsetzungen zu dem Bebauungsplan „Wifood Center Schneebergerhof“

Der seit 2002 in Kraft getretene Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gerbach für das Teilgebiet „Schneebergerhof“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wifood Center Schneebergerhof“ überplant und ersetzt.

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

Sonstiges Sondergebiet „Wifood Center“

Das festgesetzte Sondergebiet „Wifood Center“ unterteilt sich in die Teilbereiche SO 1 und SO 2. Hierbei erfolgt eine Nutzungsgliederung in „Beherbergung und Gastronomie“ (SO 1) und in „Gartenbau und Aquaponik“ (SO 2).

Das SO 1 umfasst die bestehenden Gebäude, in welchen Büro-, Tagungs- und Wohnräume sowie Gästezimmer und gastronomische Einrichtungen zulässig sind.

Im SO 2 sind ein Gewächshaus mit Aquaponikanlage zulässig sowie Freiland-Gemüsebeete sowie sonstige gärtnerische Nutzungen.

Weiterhin sind in beiden SO zugehörige Stellplätze und betriebszugehörige Nebenanlagen zulässig.

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

Grundfläche für bauliche Anlagen (§ 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Sondergebietes darf die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen 5.000 m² nicht überschreiten. Davon entfallen 1.200 m² auf den Teilbereich SO 1 und 3.800 m² auf den Teilbereich SO 2. Ausgenommen davon sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die die festgesetzte Grundfläche um 50 % überschreiten dürfen.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die innerhalb des SO 1 per Planeinschrieb festgesetzt Geschossflächenzahl (GFZ) von 2 wird als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschoss (§ 20 BauNVO)

Innerhalb des SO 1 ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb auf IV Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Innerhalb des SO 1 ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 383 m NHN m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Dächern mit einer Dachneigung ab 10° 387 m NHN

und im Fall von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° ist die Firsthöhe mit der Gesamthöhe des Gebäudes gleichzusetzen.

Innerhalb des SO 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung ab 10° auf 383 m NHN begrenzt, im Fall von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° ist die Firsthöhe mit der Gesamthöhe des Gebäudes gleichzusetzen.

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 überschritten werden.

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 2 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. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche und 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:

Grünflächen für den Gartenbau und Anbau von Gemüse sowie Nebenanlagen, die für eine landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung benötigt 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 Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Für den Anschluss des SO-Gebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die im Plan gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zu nutzen und diese entsprechend auszubauen.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

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 sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ festgesetzten Bereiches ist eine umfassende gärtnerische Nutzung u.a. in Form von Freilandbeeten zulässig.

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Im Bereich der Parzelle 2325, 2321/2 und 2315 sind Regenrückhalteeinrichtungen anzulegen, in die das innerhalb des SO-Gebietes anfallende Regenwasser abzuleiten und dort zurückzuhalten ist.

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

Im Bereich der Parzellen 2325, 2321/2 und 2315 sind folgende Aufwertungsmaßnahmen auf einer Fläche von mindestens 3.067 m² umzusetzen:

M 1: Entlang der Wirtschaftswege oder entlang des nördlichen Grabens ist auf mindestens 50 Metern Länge und einer Breite von 5 m eine dreireihige Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen soll 1 m, zwischen den Pflanzen in einer Reihe 2 m betragen. Es sind heimische Gehölze der Pflanzliste (s.u.) zu verwenden, wobei 25 % der gepflanzten Sträucher mit Dornen bewehrt sein sollen. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. In den ersten 2 Jahren ist eine Entwicklungspflege durchzuführen, danach alle 5 Jahre eine Verjüngung der Strauchpflanzung durch Pflegeschnitte. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M 2: Auf mindestens 4.326 m² der festgesetzten Fläche ist extensives Grünland zu entwickeln. In den ersten drei Jahren ist die Fläche durch dreischürige Mahd mit Mähgutabtransport auszuhagern. Anschließend ist die Fläche durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist weiterhin zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Für die Ansaat von Grünland sind die Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu beachten. Es ist standortgerechtes Saatgut des Ursprungsgebiets Nr. 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden. Eine Saatgutübertragung durch Heudrusch ist ebenfalls zulässig. Einer Entwicklung von Dominanzbeständen und einer Ausbreitung von annuellen Unkräutern ist durch Schröpschnitte entgegenzuwirken.

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

Der Bestand an Laub- und Obstbäumen ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind im vergleichbaren Umfang zu ersetzen. Die Entfernung von Nadelbäumen ist ohne Ersatz zulässig.

Bei Verlust von Bäumen außerhalb der gekennzeichneten Fläche sind diese im Verhältnis 2:1 innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung nachzupflanzen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)

Einfriedungen

Zulässig sind tote Einfriedungen, bzw. Zäune mit Rammfundamentierung und Solarpanelen. Für die Einfriedung ist ein Photovoltaik-Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Ein Mindestabstand von 20 cm zum Boden ist einzuhalten.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.). Unbebaute Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, sofern diese nicht als Nutzgärten genutzt werden.

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.

Abfallentsorgung

Es ist eine ordnungsgemäße Entsorgung der hier anfallenden Abfälle im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Informationen 214-033) zu gewährleisten.

Gemäß § 16 DGVU Vorschrift 44 in der derzeit gültigen Fassung darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Eine identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV).

Des Weiteren dürfen Abfallsammelfahrzeuge nur öffentliche Straßen und Plätze anfahren. Privatwege dürfen nicht befahren werden.

Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen; planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Küchenabwässer des Restaurantbetriebes sind über einen Fettabscheider entsprechend den Satzungsvorgaben der VG Nordpfälzer Land vorzureinigen.

Ggf. anfallende Schlämme sowie Produktionsabwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenschutz

Im Rahmen der Bauausführungen sind Bodenverdichtung oder Stoffeinträge zu vermeiden und die Versiegelung so weit wie möglich zu minimieren.

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen 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/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.