

Textfestsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

# 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“

der Stadt Remagen

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Oberwinter
Flur:	12

## Planfassung für das Satzungsexemplar

	<b>DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR</b>	
	Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) K.W. Flackus Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender	
Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277	E-Mail: <a href="mailto:info@sprengnetter-ingenieure.de">info@sprengnetter-ingenieure.de</a> Internet: <a href="http://www.sprengnetter-ingenieure.de">www.sprengnetter-ingenieure.de</a>

Stand: Mai 2014

## **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatur-schutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), in der derzeit gelten-den Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlas-ten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit gelten-den Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) vom 22. Ja-nuar 2004 (GVBl. S. 54), in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Remagen, Bachstraße 2, 53424 Remagen, während der Dienststunden eingesehen werden.

### Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Remagen, den .....

- Bürgermeister -

**Gliederung:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1.1 Einzelhandel.....	4
1.1.2 Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen.....	4
1.1.3 Maximale Verkaufsflächenzahl .....	4
1.1.4 Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
1.2.1 Festsetzungen in der Planzeichnung.....	5
1.2.2 Zulässige Grundfläche im Plangebiet .....	5
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	5
1.3 Bauweise .....	6
1.4 Flächen für Stellplätze .....	6
2. Landschaftsplanerische Hinweise .....	6
3. Allgemeine Hinweise.....	7

**Anlagen:**

1. Vorhaben- und Erschließungsplan „Supermarkt an der Hauptstraße“, Lageplan, M 1: 1.000, Stand Januar 2014
2. Vorhaben- und Erschließungsplan „Supermarkt an der Hauptstraße“, Grundriss, Schnitte, Ansichten, o. M. Stand Januar 2014

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Einzelhandel**

Der in der Planzeichnung abgegrenzte Geltungsbereich dient der Errichtung und dem Betrieb eines der Nahversorgung dienenden großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) sowie der Anlage und Nutzung der dafür erforderlichen Stellplätze (Vorhaben).

#### **1.1.2 Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen**

Innerhalb des Vorhabengebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)“ entsprechen. Entsprechend der Vorhabenpläne (s. Anlagen 1 + 2) sind auch die dazugehörigen Shops (kleinflächige Geschäfte, Shop-in-Shop-System) zulässig.

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, die der Nutzung „Großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)“ entsprechen, kleinflächige Geschäfte als Shop-in-Shop System entsprechend der Vorhabenpläne,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
- Stellplätze.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, Einfriedungs- und Zaunanlagen sowie Zu- und Umfahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Regelungen dem nicht entgegenstehen.

#### **1.1.3 Maximale Verkaufsflächenzahl**

Im Vorhabengebiet "Großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)" sind maximal 1.200 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche als Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche der einzelnen kleinflächigen Geschäfte (Shop-in-Shop) ist auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.

#### 1.1.4 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Durch folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 60 d(B)A zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und von 45 d(B)A zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sicherzustellen:

- Die Kundenparkplätze des Verbrauchermarktes müssen bis 22.00 Uhr geräumt sein, sodass nach 22.00 Uhr keine Betriebsaktivitäten mehr auftreten.
- Eine Warenandienung zur Nachtzeit ist unzulässig.
- Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen (Abluft etc.), dürfen beim späteren Betrieb den Wert von  $L_w = 75 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und keine tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### 1.2.1 Festsetzungen in der Planzeichnung

Die zulässige Grundflächenzahl, die Gesamtgebäudehöhe sowie die maximale Verkaufsflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

##### 1.2.2 Zulässige Grundfläche im Plangebiet

(gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 1,0 bestimmt.

##### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale **Gebäudehöhe** der baulichen Anlagen ist bis 9,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der talseitigen Fassadenmitte vom höchsten Punkt der Anlage bis zur an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche.

Die Ausbildung der Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Vorhabenplänen (Anlagen 1 + 2)

### 1.3 **Bauweise**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Die Bauweise wird für das Plangebiet gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

- die Länge der Bebauung darf mehr als 50 m betragen,
- eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand ist zulässig,
- die Abstände ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Auf die Maßgaben des § 8 der Landesbauordnung (LBauO) wird verwiesen.

### 1.4 **Flächen für Stellplätze**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und auf der gesondert ausgewiesenen Fläche für Stellplätze zulässig.

## 2. **Landschaftsplanerische Hinweise**

### **Beseitigung von Bäumen und Gebüsch**

Die Beseitigung von Baumbestand ist lediglich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen.

Die Freimachung der Baufelder von Baumbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.

### **Boden**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915\* und 19731\* sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

### **3. Allgemeine Hinweise**

#### **Denkmalschutzgesetz**

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz frühzeitig zu melden.

#### **Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Detailpläne (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind als Anlagen 1 und 2 Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind ferner Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN-1 und -2) zu berücksichtigen.

#### **Baugrunduntersuchungen**

Auf Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, sollte ein Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einbezogen werden, wenn bei dem Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.

Remagen, im Mai 2014

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan „Supermarkt an der Hauptstraße“, Lageplan, M 1: 1.000, Stand Januar 2014
2. Vorhaben- und Erschließungsplan „Supermarkt an der Hauptstraße“, Grundriss, Schnitte, Ansichten, o. M. Stand Januar 2014