

Stadt Bad Dürkheim

Bebauungsplan

1. Teiländerung Fronhof II

Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Textfestsetzungen

Fassung: Vorentwurf

Stand: 25.10.2023

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung
mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen, Berechnungen und die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet.

Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand ist ausgeschlossen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH.

Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“</u>	§ 11 Abs. 3 S.1 Nr.2 BauNVO
1.1.1	Das in der Planzeichnung ausgewiesene sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.	
1.1.2	Zulässig ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 1.800 m ² . Die Mindestgröße der Gesamtverkaufsfläche (VKmin) wird auf 1.200m ² festgesetzt.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind folgende Sortimente zulässig:

- Nahrungsmittel (alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke

Sowie nachfolgende Randsortimente, beschränkt auf einen Anteil von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche:

- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren)
- Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten etc.)
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen/kalten Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop/Bistro)

Darüber hinaus sind die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlichen gebäudebezogenen Infrastrukturen sowie betriebsnotwendigen Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen allgemein zulässig.

Maßgeblich für die vorgenannten Sortimentslisten ist das im Entwurf vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dürkheim (Stand 2023).

Definition der Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche ist die Fläche der gesamten Verkaufsstätte, die der Kunde nach Durchqueren des Eingangsbereiches betreten kann

und die der Förderung des Verkaufsvorgangs dient. Zur Verkaufsfläche gehört auch die Fläche außerhalb der Verkaufsstätte (Außenverkaufsfläche), auf der Verkaufsgegenstände ausgestellt und angeboten werden. Ausgenommen sind die Sanitärbereiche und Bereiche für gastronomische Angebote.

- 2 Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.**
- Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird im Vorhabengebiet die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ** **§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO**
- 2.1.1** Für das Plangebiet wird gemäß Planeinschrieb eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. **§ 19 BauNVO**
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen** **§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
- 2.2.1** Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt [wird im weiteren Verfahren ergänzt].
- 2.2.2** Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern entspricht dem Maß der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika). **§ 18 Abs. 1 BauNVO**
- 2.2.3** Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN). Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal +/- 0,30m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkt gilt die absolute Höhe [wird im weiteren Verfahren ergänzt] m ü. NHN. Ausnahmen können in Absprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. **§ 18 Abs. 1 BauNVO**
- 2.2.4** Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) für notwendige technische Bauteile (z. B. Klimaanlage, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen, etc.) um bis zu 1,5 m überschritten werden. **§ 18 Abs. 2 BauNVO**
- 3 Bauweise** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
- 3.1** Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind. **§ 22 Abs. 4 BauNVO**

4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1 - 3 BauNVO
5	Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
5.1	Ebenerdige Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V.m
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	<u>Außenbeleuchtung</u>	
7.1.1	Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.	
7.1.2	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8.1	<u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u>	
8.1.1	Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je 6 oberirdisch, nicht überdachte PKW-Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenauswahlliste in der Qualität Hochstamm, 4 xv, mB STU 20-25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
8.2	<u>Dachbegrünung</u>	
8.2.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünungen sind als Extensivbegrünungen aus geeigneten Gräsern,	

Kräutermischungen sowie aus Stauden (z.B. Sprossen oder Flachballenpflanzen) herzustellen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

8.3 Pflanzfläche

8.3.1 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

9 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB

9.1 Aufgeständerte Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig und auf mindestens 70% der nutzbaren Dachflächen zu realisieren. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,0m.

9.2 Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

9.3 Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.

10 Artenvorschlagslisten

10.1 Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

10.2 Artenvorschlagsliste : „Stellplatzbegrünung“

10.2.1 Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 20-25 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

- 1 Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr. 2
LBO
- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.
- 1.3 Innerhalb des Plangebietes sind freistehende Werbeanlagen zulässig, diese dürfen eine maximale Höhe von XX m [wird im weiteren Verfahren ergänzt] nicht überschreiten.
- 1.4 Zulässig sind Objektwerbeanlagen bestehend aus illuminierten Spannplakaten, mit Abstand montiert und von vorne angestrahlt oder selbst leuchtend. Die eingesetzten Spannplakate dürfen eine Höhe von XX m [wird im weiteren Verfahren ergänzt] nicht überschreiten. Die Spannplakatlänge darf max. XX m [wird im weiteren Verfahren ergänzt] betragen. Hiervon ausgenommen sind Logos des Vorhabens und der Betreiber der Anlagen.
- 1.5 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von (Werbe-) Pylonen nicht zulässig.
- 1.6 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]
- 2 Dachform und -neigung** § 74 Abs.1 Nr. 1
LBO
- 2.1 Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig.
- 3 Fassadengestaltung** § 74 Abs.1 Nr. 1
LBO
- 2.2 Leucht- und Signalfarben sowie stark reflektierende Materialien – außer Glas – sind unzulässig.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

D Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1 **Bauverbotszone entlang der südlich gelegenen Kreisstraße K7**

Entlang der Kreisstraße K 7 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz LStrG (15m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand) zu beachten. In der gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszone sind Hochbauten aller Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Zur Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (15-30m bei Kreisstraßen), bedarf es der Genehmigung bzw. der Zustimmung des Landesbetrieb Mobilität Speyer.

E Hinweise

1 **[wird im Rahmen der Trägerbeteiligung ergänzt]**