

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Sondergebiet "Nicht großflächiger Einzelhandel /Lebensmittel - Nahversorgung"**



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Landesnaturerschutzgesetz (LNatSchG)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWVG)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

**Planzeichenerklärung**

**Zeichnerische Festsetzungen**

Füllschema der Nutzungsschablonen

SO	799 m <sup>2</sup>	Art der baulichen Nutzung	Maximale Verkaufsfläche
0,3	195 m ü. NN	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN
o	PD	Bauweise	Dachform (Pultdach)

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung "Nicht großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel - Nahversorgung"

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Höchstmaß

**Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

GH<sub>max</sub> 195 m Maximale zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
FR = Fuß- und Radweg  
W = Wirtschaftsweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich

**Flächen für die Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser  
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Textliche Festsetzungen**

Zeichnerische Festsetzungen werden kursiv dargestellt

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel - Nahversorgung“ festgesetzt.*

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO dient der Unterbringung von einem Einzelhandelsbetrieb mit entsprechenden Stellplätzen und Nebenanlagen zur verbraucherorientierten Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf.

Im sonstigen Sondergebiet SO sind ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 799 m<sup>2</sup> zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**

*Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet SO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.*

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,7 zulässig.

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

*Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.*

**1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*In dem sonstigen Sondergebiet SO werden Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.*

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der mit „Na/St“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

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

Es werden Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie ein Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- FR = Fuß- und Radweg
- W = Wirtschaftsweg

**1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zeichnerisch festgesetzt.*

**1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives Grünland zu entwickeln. Mindestens 20 Prozent der Fläche sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1 und 2). Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

**1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Im Bebauungsplan werden die Flächen A1 und A2 für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.*

Innerhalb der Anpflanzfläche A1 sind heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

Innerhalb der Anpflanzfläche A2 sind Bodendecker zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Prunus padus (Traubeneiche)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Ilex aquifolium (Stechpalme)
- Cotinus coccinifera (Gemeiner Perückenstrauch)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Prunus spinosa (Schlehdorn)

**1.9 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe des Gebäudes im sonstigen Sondergebiet SO wird mit 195 m ü. NN festgesetzt.

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1 A2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:  
Na Nebenanlagen  
St Stellplätze

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1 Dachform, Dachneigung**

In dem sonstigen Sondergebiet SO sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 6 Prozent zulässig.

**2.2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und zu unterhalten.

**2.3 Einfriedungen**

Im sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen als transparent wirkende Zäune in einer Höhe bis maximal 1,80 m zulässig.

**2.4 Stützmauern**

Im sonstigen Sondergebiet SO sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist.

**2.5 Werbeanlagen**

Im Bereich der Anbauverbotszone an der B 420 sind keine Werbeanlagen zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

Als freistehende Werbeanlage ist ein Pylon mit einer Höhe von maximal 8,5 m zulässig.

**3. Hinweise**

**3.1 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Klein Denkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

**3.2 Altlasten**

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**3.3 Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Darüber hinaus ist der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

**3.4 Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQS) Nr. 401328010 zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein - Ebbernburg. Die Rechtsverordnung (RVO) für dieses HQSG vom 04.10.1985 endete gemäß § 7 der RVO am 22.10.2015. Vorgesehene neue Bestimmungen ist die Stadt Bad Kreuznach, Gemäß dem Stadtratsbeschluss der Stadt Bad Kreuznach als Rechtsnachfolger der Stadt Bad Münster am Stein - Ebbernburg vom Februar 2018 soll das HQSG neu abgegrenzt und festgesetzt werden. Die dafür erforderliche fachgutachterliche Überprüfung des Einzugsgebietes der Heilquellen, der vorhandenen Schutzfunktionen, der Zonierung und der Schutzfähigkeit steht als nächster Schritt durch die Stadt Bad Kreuznach an. Bis auf weiteres werden Vorhaben in diesem HQSG anhand der Ge- und Verbote der abgelaufenen Rechtsverordnung und in Abwägung des Einzelfalles auf ihre Zulässigkeit beurteilt.

Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Lage im HQSG Zone IV ist gegeben, sofern für die Verlegung von Abwasserleitungen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1988 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen, einschließlich Hausanschlüsse und Grundleitungen, eingehalten werden. Zudem ist Abwasser grundsätzlich aus dem HQSG hinauszuleiten. Eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Von geringbefahrenen Verkehrsflächen sowie von Dachflächen abfließendes, gering verschmutztes Oberflächenwasser darf in einer Mulde über die belebte Bodenzone versickert werden. Das von den mit blanken Metallen gedeckten Dachflächen (außer bei kleinflächigen Verwahrungen aus blanken Metallen) abfließende Niederschlagswasser darf nicht versickert werden. Das von stark frequentierten Parkplätzen abfließende Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muss nach der gültigen „Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV“ erfolgen.

**Zeichnerische Hinweise**

- Bemaßung in m z.B. 100/13
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- OKFFB ca. 186 m Oberkante Fertigfußboden in m ü. NN
- Werbe- und Anbauverbotszone nach § 9 FStrG

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Anbauverbotszone nach § 9 FStrG

**3.5 Radon**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 - 100 kBq/m<sup>3</sup>) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) ermittelt wurde. Es sind gegebenenfalls bauliche Radonvorsorge Maßnahmen gemäß dem Bundesamt für Strahlenschutz zu ergreifen.

Radonvorsorgeklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz:

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0)	< 20 kBq/m <sup>3</sup> (< 20.000 Bq/m <sup>3</sup> )
Radonvorsorgegebiet I (RVK I)	> 20 - 40 kBq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet II (RVK II)	> 40 - 100 kBq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet III (RVK III)	> 100 kBq/m <sup>3</sup>

**Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 04.03.2019 bis: 08.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 28.02.2019	vom: 04.03.2019 bis: 08.04.2019
Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	23.05.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 31.05.2019 bis: 03.07.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 29.05.2019	vom: 31.05.2019 bis: 03.07.2019
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	08.06.2020
Satzungsbeschluss durch den Ortsbürgermeister (§ 10 Abs. 1 BauGB)	08.06.2020

Frei-Laubersheim, den 08.06.2020  
Gustav Kühnle (Ortsbürgermeister)

Frei-Laubersheim, den 06.06.2020  
Gustav Kühnle (Ortsbürgermeister)

Beschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Gustav Kühnle (Ortsbürgermeister)

Gustav Kühnle (Ortsbürgermeister)

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

**JEST AEDT PARTNER**  
Büro für Raum- und Umwelplanung  
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Vorhabenträger: KAT Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG Multring 28/1 69469 Weinheim Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Nicht großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel - Nahversorgung"	Gezeichnet	Geprüft
20.05.2020	20.05.2020	
mg	aj	
780 x 540 mm		
Format	1 : 1.000	
Maßstab		
Projekt-Nr.	M 102-19	
Karte Nr.		1