



## **Stadt Birkenfeld**

### **Bebauungsplan "Kurzer Sand – 1. Änderung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **Textliche Festsetzungen**

auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans „Kurzer Sand“,  
erstellt durch Ing.-Büro isu Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung,  
Kaiserslautern, 2011

Stand: Februar 2017



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

Änderungen gegenüber der bislang rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans sind im Text hervorgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAU- GESETZBUCH (BAUGB)**

### **1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

**SO** = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit Fachmärkten“.

Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt mit Fachmärkten“ dient ausschließlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1 und mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 2 sowie der Unterbringung eines Servicepavillons eines Kreditinstituts.

Generell sind nur Vorhaben zulässig, die analog zu den in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig innerhalb der voranstehenden Zweckbestimmung sind die folgenden Nutzungen:

- ein Lebensmittelmarkt mit Backshop/Cafe im Baufeld 1
- ein Drogerie-Fachmarkt im Baufeld 2
- ein Textil-Fachmarkt im Baufeld 3
- ein Selbstbedienungspavillon eines Kreditinstituts mit Geldausgabeautomat und Kontoauszugsdrucker im Baufeld 4

#### **1. Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- - Nahrungs- und Genussmittel
- - Drogeriewaren und pharmazeutische Artikel
- - Zeitungen und Zeitschriften

#### **2. Zentrenrelevante Sortimente**

- Parfümerieartikel
- Bekleidung und Bekleidungszubehör
- Baby-/ Kinderartikel
- Foto/Film/Optik
- Tiernahrung und -pflegemittel
- Heimtextilien.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 2.460 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei entfallen auf den Lebensmittelmarkt maximal 790 m<sup>2</sup>, auf den Backshop/Cafe maximal 40 m<sup>2</sup>, auf den Drogerie-Fachmarkt maximal 750 m<sup>2</sup> und auf den Textil-Fachmarkt maximal 880 m<sup>2</sup>.

### **1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB)

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die 'Bauhöhe' (BH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Baufelder 1 bis 3 ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche an der Straßengrenze, gemessen in der Mitte des Grundstücks. Als maßgebend wird die Straße „Maiwiese“ festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für das Baufeld 4 ist die Höhe des an das Gebäude angrenzenden bestehenden Geländes.

Die maximale Bauhöhe (BH<sub>max</sub>) für das Baufeld 4 wird abweichend von den Festsetzungen in der Nutzungsschablone mit max. 3,25 m über dem angrenzend bestehenden Gelände festgelegt. Eine minimale Bauhöhe (BH<sub>min</sub>) wird für das Baufeld 4 nicht festgesetzt.

### **1.2 BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ist nicht begrenzt.

An die Grundstücksgrenzen an der Professor-Baldes-Straße und der Straße Maiwiese muss im Baufeld 1 und 3 - unter Einhaltung der überbaubaren Flächen - herangebaut werden. Dabei ist ein maximaler Abstand des Gebäudes von 10 m zur Straßengrenze erlaubt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften sind parallel zu beachten.

### **1.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

### **1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen<sup>1</sup> auszuführen.

<sup>1</sup> Hinweis: z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Porenpflaster

## **1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **1.5.1 A1 - straßenbegleitende Bepflanzung**

Diese Zone entlang der erschließenden Straßen ist als Grünfläche zu gestalten und lückig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche sind acht Sträucher zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste unter „Sträucher“ zu entnehmen. (**Hinweis:** Die zu pflanzenden Bäume sind per Planeintrag festgesetzt, siehe zugehörige Bestimmungen unter Punkt 1.5.3).

Die Flächen dürfen entlang der Professor-Baldes-Straße und der Straße Maiwiese maximal je zweimal durch Zuwegungen für Fußgänger/Radfahrer unterbrochen werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

### **1.5.2 A2 - Randeingrünung**

Mit der Maßgabe der Schaffung eines dichten Sichtschutzes sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, mindestens 2 Laubbäume und 25 Sträucher, letztere in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

### **1.5.3 Baumpflanzungen und Anrechnung von Baumerhaltung**

Gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Baumreihe sind Bäume 1. oder 2. Ordnung in linearer Anordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 3 m parallel zur Grenze des Geltungsbereichs abgewichen werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Werden vorhandene Laubbäume erhalten<sup>2</sup>, so können sie auf die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen angerechnet werden, die am jeweiligen Standort gelten (Punkte 1.5.2, 1.5.3 und 1.5.4). Insbesondere kann auf die Pflanzung von per Planeintrag an der Professor-Baldes-Straße und der Maiwiese festgesetzte Bäume verzichtet werden, wenn erhaltende Bäume sie ersetzen.<sup>3</sup>

### **1.5.4 Begrünung von Parkplätzen auf privaten Grundstücken**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken sind mit Bäumen so zu bepflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird. Pro sieben Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen.

Per Planeintrag an der Professor-Baldes-Straße und der Maiwiese festgesetzte Bäume dürfen mitgerechnet werden, soweit sie unmittelbar an die Stellplätze grenzen.

<sup>2</sup> vgl. die Vorschläge zur Baumerhaltung in der Planskizze auf Seite 19 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan „Kurzer Sand“

<sup>3</sup> Entfallen können auch festgesetzte Baumpflanzungen, soweit sie weniger als 5 m vom Kronenrand des erhalten Baums entfernt liegen.

### 1.5.5 Pflanzenauswahl und sonstige gemeinsame Bestimmungen

Für alle voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.<sup>4</sup> Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollten Baumpflanzungen absterben, muss an gleicher Stelle oder im unmittelbar angrenzenden Umfeld erneut ein Baum gemäß Pflanzenliste im Anhang gepflanzt werden

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen entsprechend obiger Farbgebung sind gestattet.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### 2.1.2 Werbeanlagen

##### Anzahl:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei pro Gewerbeeinheit beschränkt.

##### Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäude

Werbeanlagen an Gebäuden sind maximal bis zu der Höhe der Traufe zulässig. Ihre Länge darf 4 m und ihre Fläche 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 4 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werden freistehende Werbeanlagen als Pylone errichtet, ist eine maximale Höhe von 6 m zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 Abstellen von Müllbehältern

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können.

---

4 Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- Funde müssen gemäß ~~Denkmalschutz- und Pflegegesetz~~ Denkmalschutzgesetz unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG DSchG).
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Einfriedungen“ ist zu beachten.
- Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Koblenz umgehend zu informieren.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt, bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
- Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
- Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
- Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die DVGW Arbeitsblätter W 405 vom Juli 1978 (Wasserversorgung/Rohrnetz/Löschwasser) sowie W 331 vom Februar 1983 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) zu beachten.
- Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.
- Die gesetzlichen Anbaubestimmungen gemäß §§ 22 und 23 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz sind nach Erfordernis zu beachten.
- Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der gebietserschließenden Verkehrsfläche in die L 426 sind gemäß RAS-K von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.

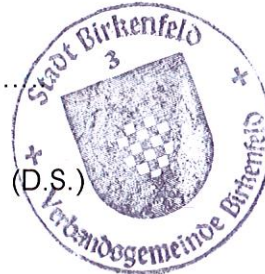
## AUSFERTIGUNG:

Ausgefertigt: Birkenfeld, den 22.03.2017

Für die Stadt Birkenfeld:

Kowalski

(Stadtbürgermeister) (D.S.)



## 4 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 4.1 BÄUME

#### Bäume erster Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

#### Bäume zweiter Ordnung

Ainus spaethii	Erle Späthii
Liquidambar styraciflua 'Moraine'	Amberbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Pflanzqualitäten sowie weitere Arten

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18- 20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, mindestens 3 mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Zulässig sind auch weitere standortgerechte einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung.

Für die Standortgerechtigkeit ist u.a. maßgebend, dass die Bäume stadtklimaverträglich und verkehrsraumtauglich sind, geschlossene/verdichtete Bodenverhältnisse vertragen, einen höhenbetonten Wuchs bei einer Mindestbreite von 6 m und dichte Belaubung haben, sowie keine im Verkehrs- bzw. Stadtraum kritischen Eigenschaften wie starken Fruchtfall oder aggressives Wurzelwachstum aufweisen.<sup>5</sup>

#### 4.2 STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Zulässig sind auch gleichartige standortgerechte einheimische Sträucher. Als Pflanzqualitäten sind Solitärsträucher mit Ballen Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

<sup>5</sup> Zur Orientierung kann die „Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“, Stand April 2006 herangezogen werden.