

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN **"Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel- Bechtel-Straße"**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

APRIL 2022

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch, (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)).

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

5. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2017 (GVBl. S. 728) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. November 2009 (GVBl. S. 379).

6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

7. **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

8. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2015 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)

in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler, (Denkmalschutzgesetz – DSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

11. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz, (LNRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. IS. 2873).

13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 09. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

15. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	Im Geltungsbereich (Gemarkung Frankenthal, Flurstück 2302/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 2304/2, 2309/5, 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3) wird festgesetzt:	
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	<u>Sondergebiet „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“</u>	§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1	Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“	
1.1.2	<p>Im Sondergebiet „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“ sind zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> • großflächiger Einzelhandel insbesondere für Nahrungsmittel sowie in Zu- und Unterordnung zu Nahrungsmitteln auch Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Tiernahrung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m². Die Verkaufsfläche für über die genannten Sortimente hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen. <p>Als über die genannten Sortimente hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimente gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel ○ Haushaltswaren/Glas/Porzellan ○ Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel ○ Kunst/Antiquitäten ○ Baby-, Kinderartikel ○ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ○ Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel ○ Foto/Optik ○ Einrichtungszubehör (ohne Möbel) ○ Textilien/Heimtextilien ○ Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikhandel ○ Uhren/Schmuck ○ Spielwaren 	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sportartikel, Sportbekleidung ○ Blumen ○ Campingartikel, Fahrräder und Zubehör <ul style="list-style-type: none"> ● Anlagen für soziale Zwecke für die Betreuung von Kindern. <p>Zulässig sind zudem die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Werbe- und Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Ladestellen für elektrisch betriebene Fahrzeuge. Fremdwerbung ist unzulässig.</p>	
1.1.3	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2.1	Festsetzungen zur GRZ und GF	§19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	<p>Im Sondergebiet „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“ sind eine Grundfläche von 2.700 m² sowie eine maximal zulässige Geschossfläche von 4.400 m² festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.</p> <p>Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur durch Flächen für das freie Kinderspiel zulässig und auch nur dann, soweit sie gärtnerisch gestaltet sind und mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Rasen oder ähnlichem) versehen sind.</p>	
2.2	Zahl der Vollgeschosse	§ 10 Abs. 1 BauNVO
	Im Sondergebiet „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	
2.3	Gebäudehöhe	§ 18 BauNVO
	Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Fertigfußbodenhöhe in der Mitte der Mitte der Zufahrt von der Daniel-Bechtel-Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.	

3.	Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Zuordnung zum großflächigen Einzelhandel sind - mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
3.2	Werbeanlagen sowie Einkaufswagenboxen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan markierten Stellen zulässig.	
3.3	Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
4.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Entlang von Teilen der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.	
5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.	
5.2	Mindestens 70 % der Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.	
5.3	Die Südfassade des Lebensmittelmarkts ist dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.	
5.4	Das Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.	
5.5	Für Außenbeleuchtungen sind neutral- oder warmweiße bzw. gelb-orange LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden, die nach unten abstrahlen.	
6.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.1	Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind gärtnerisch anzu-	

	legen und dauerhaft zu pflegen.	
6.2	<p>Für je 5 Stellplätze ist entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ein großkroniger, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter und klimaresistenter Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, zu pflanzen. Die Größe des Pflanzbeets muss mindestens 8 m² betragen. Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.</p> <p>Im Unterwuchs unter den Bäumen sind bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigelegt.</p> <p>Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdacht sind, sind bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen nicht mitzurechnen.</p>	
B.	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
7.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
	Zulässig sind begrünte Flachdächer und begrünte geneigte Dächer bis 15° Dachneigung.	
8.	Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
	<p>Anlagen der Außenwerbung sind nur für die gemäß Festsetzung 1.1.2 zulässigen Nutzungen zulässig.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,00 m über angrenzendem Gelände und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Die Sichtfelder für die Anfahrtsicht gemäß Kapitel 6.3.9.3 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) sind frei zu halten.</p>	
C.	HINWEISE	
	Artenschutz	
	<p>Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem</p>	

	<p>für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.</p> <p>Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.</p> <p>Gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur vorzeitigen Umsiedlung der Tiere vorzulegen.</p> <p>In den Gleiskörpern der ca. 80 m westlich verlaufenden Bahnlinie ist ein Eidechsenvorkommen nachgewiesen. Daher sollte das Areal möglichst zu den Gleisen hin dicht abgeschirmt werden, damit keine Eidechsen in die Baustelle einwandern können und so die Wahrscheinlichkeit der Tötung besteht. Zusätzlich sollte eine verantwortliche Person benannt werden, die speziell unter diesem Gesichtspunkt die ökologische Baubegleitung übernimmt.</p>	
	<p>Niederschlagswasserableitung</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls wird ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.</p> <p>Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.</p>	
	<p>Grundwasserstände/Kellerausbildung</p> <p>Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.</p>	
	<p>Befestigung von Stellplätzen</p> <p>Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.</p>	
	<p>Bauwasserhaltung</p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasser-</p>	

	<p>haushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels oder eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.</p>	
	<p>Radonschutz</p> <p>In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.</p>	
	<p>Denkmalschutz</p> <p>Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bei Eingriffen in den Boden sind die vorbereitende Bauarbeiten mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.</p> <p>Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.</p>	
	<p>Bodenschutz</p> <p>Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.</p>	
	<p>Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien</p> <p>Die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) können gemeinsam mit dem Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Frankenthal, Bereich Planen und Bauen, Abt. Stadt- und Grünplanung, eingesehen werden.</p>	

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den
Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Martin Hebich
Oberbürgermeister