

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg

Bebauungsplan „An der Festwiesenstraße, 3. Änderung und Erweiterung“

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 05.09.2002, der vereinfachten Teiländerung vom 17.09.2009 im Geltungsbereich „Teil A: Planzeichnung“ sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße, 2. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 27. Februar 2021 vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „innenstadtrelevanter Einzelhandel/Dienstleistungen“.
- 1.2 In den mit **TF 1** bezeichneten Teilflächen des Sondergebiets ist Einzelhandel für innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt je Betrieb 250 m².
- 1.3 In der mit **TF 2** bezeichneten Teilfläche des Sondergebiets ist Einzelhandel für
 - die Sortimente Drogeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel sowie Tiernahrung zulässig. In Zu- und Unterordnung zu den oben genannten Sortimenten sind zudem sonstige innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 750 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die in Satz 1 genannten Sortimente hinausgehen, maximal 30 % betragen.
 - sonstige innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt je Betrieb 400 m².

Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel ist – mit Ausnahme von Einzelhandel für Backwaren - unzulässig.

- 1.4 In der mit **TF 3** bezeichneten Teilfläche ist großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel einschließlich sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Papier- und Schreibwaren, Drogeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung) zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.300 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 10 % betragen.
- 1.5 Zulässig sind zudem in allen Teilflächen des Sondergebiets
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Schönenberg-Kübelberg, Bebauungsplan „An der Festwiesenstraße, 3. Änderung und Erweiterung“, textliche Festsetzungen *Fassung zur Offenlage 30.10.2025*

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO, soweit diese im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 1.6 Außerdem zulässig sind die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- 1.7 Die Differenzierung in innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente ergibt sich aus folgender Liste:

innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk - Papier- und Schreibwaren und - Zeitschriften, Bücher, Schulbedarf - Briefmarken - Drogierwaren, Kosmetika - Wasch- und Putzmittel - Blumen - Pharmazeutika, Gesundheitsartikel - Tiernahrung, Tierpflegemittel, Zooartikel - Reformwaren - Oberbekleidung, Modewaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Sportgeräte (kleinteilige) - Wäsche, Strümpfe - Schuhe - Uhren & Schmuck - Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Nähmaschinen - Kurzwaren und Handarbeiten - Wolle, Nähzubehör, Bastelartikel - Hausrat, Glas, Porzellan, Silberwaren - Spielwaren, Geschenkartikel - Keramik, Porzellan - Optische-, Feinmechanische Erzeugnisse - Orthopädie - Unterhaltungselektronik, Tonträger, Beleuchtungskörper, Elektrowaren (kleinteilige) - Fotogeräte und Fotowaren - Musikalienhandel - Kunstgewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> - Badeeinrichtung, Sanitärerzeugnisse - Kfz und Zubehör, Motorräder, Fahrräder - Bauelemente, Baustoffe, Beschläge - Baumarktspezifische Produkte - Teppiche – Auslegware, Teppiche - Küchen, Möbel, Büromöbel - Bodenbeläge, Fliesen, Markisen - Fenster, Rollläden, Rollos, Fliegengitter - Herde und Öfen - Kohle, Mineralölprodukte, Brennstoffe - Elektrogroßgeräte, Rasenmäher - Holz, Holzmaterialien, Türen, Werkzeuge - Gartenhäuser, Zäune - Düngemittel, Erde, Pflanzen, Pflanzengefäße, Torf - Installationsmaterial - Boote und Zubehör, Sportgeräte (großteilige), Campingartikel - Tiere - Jagdbedarf, Waffen - Hohl- und Stahlwaren, Gitter - Computer - Naturhölzer - Eisenwaren

- 1.8 Hauptsortiment im Sinne dieser Ziff. 1.3 und 1.5 ist dasjenige Sortiment eines Einzelhandelsbetriebs, das auf mehr als 50 Prozent der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs angeboten wird und den Typus des Einzelhandelsbetriebs bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante des bestehenden Straßenbelages der Festwiesenstraße in der Mitte der Zufahrt.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen als vertikaler Abstand vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. – bei Flachdachgebäuden – die Oberkante der Attika.
Sie beträgt in der Teilfläche TF 1 11,00 m
in den Teilflächen TF 2 und TF 3 6,00 m

2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen als vertikaler Abstand vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
Sie beträgt in der Teilfläche TF 1 11,00 m
in den Teilflächen TF 2 und TF 3 8,00 m

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2. Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4.3. Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind – mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Schutzstreifen entlang einer bestehenden Kanalleitung - im Mittel um 0,54 m gegenüber dem bisherigen Geländeniveau zu vertiefen. Die Flächen sind anschließend wieder als extensive Wiesenflächen anzulegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1. Stellplätze und deren Zufahrten sind zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Stoffeinträgen mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.
- 6.2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilbereich 2 des Bebauungsplans) sind als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird, anzulegen.

7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, werden zugunsten der Verbandsgemeindewerke Oberes Glantal festgesetzt.

8. Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1. In der mit **TF 3** bezeichneten Teilfläche des Sondergebiets sind offensichtliche Fenster von Aufenthaltsräumen an den nach Osten und Süden orientierten Außenfassaden nur zulässig, wenn die Aufenthaltsräume über eine fensterunabhängige Belüftung verfügen, bei der die Frischluft auf der West- oder Nordseite der Gebäude angesaugt wird.
- 8.2. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den betroffenen Fassaden eine Geruchswahrnehmung im Sinne der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) an weniger als 15 % der Jahrestunden vorliegt.

9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen.
- 9.2. Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt am Rande des Plangebietes sind mit einheimischen Gehölzen einzugrünen. Hierzu sind einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in einem Raster von 2m x 2m anzupflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Anlagewege sind zugelassen.
- 9.3. Alle Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung erstellt werden, sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie

nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- 9.4. Alle Stellplätze sind einzugrünen, wobei je 8 Pkw-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen sind. Photovoltaik-Anlagen über Stellplätzen müssen einen Abstand von mindestens 10 m zum nächstgelegenen Baumstandort (Stamm) aufweisen.

9.5. Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Bäume gemäß Festsetzung 9.4 können angerechnet werden. Die Erhaltung bestehender Bäume kommt der Neuapfanzung gleich.

9.6. Zur Anpflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Arten dar:

Pflanzliste Stellplatzeingrünung:

Hochstämme (3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)

Strauchgehölze (2x verpflanzt, 100-125 cm)

Berg-Ahorn Spitz-Ahorn

Gemeine Esche Platane

Stieleiche **Winterline**

Sommer-Linde Hasel

Blutroter Hartriegel Eingrifflicher Weißdorn

Hunds-Rose Eberesche

Pflanzliste: Eingrünung nicht überbaubare Flächen

Hochstämme (3x verpflanzt Stammumfang 12-14 cm)

Strauchgehölze (2x verpflanzt 100-125 cm)

Berg-Ahorn Spitz-Ahorn

Sol-Weide Schwarz-Erle

Silber-Weide Bruch-Weide

Gemeine Esche Trauben-Kirsche

10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Flächen des Sondergebiets sind die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sowie eine Teilfläche von 5.060 m² der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teilbereich 2 des Bebauungsplans zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

11. Dachflächen

Zulässig sind Satteldächer mit 18° bis 23° Dachneigung sowie Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Neigung.

9. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

C. HINWEISE

Schutzfläche nach dem Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz

Zum Kohlbach ist ein Schutzabstand von 10,0 m ab Uferlinie einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

Starkregengefährdung

Der östliche Teil des Bebauungsplangebiets liegt im Bereich von Auenflächen mit Hochwasserrückhaltepotential und kann insbesondere bei Starkregenereignissen bzw. in Zusammenhang mit Sturzfluten überschwemmt werden. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. eine Auffüllung des Geländes empfohlen. Soweit das Gelände aufgefüllt wird, ist das entfallende Rückhaltevolumen entlang des Kohlbachs zu ersetzen.

Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im

Schönenberg-Kübelberg, Bebauungsplan „An der Festwiesenstraße, 3. Änderung und Erweiterung“, textliche Festsetzungen Fassung zur Offenlage 30.10.2025

Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Grundwasserstände

Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweilig mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Auffüllmaterial

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbaurbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuseigen.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle

- soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Über das Plangebiet verläuft außerdem teilweise der Korridor einer Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzte maximale Firsthöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

Anschlussleitungen zur Stromversorgung

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich

Schönenberg-Kübelberg, Bebauungsplan „An der Festwiesenstraße, 3. Änderung und Erweiterung“, textliche Festsetzungen *Fassung zur Offenlage 30.10.2025*

über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.