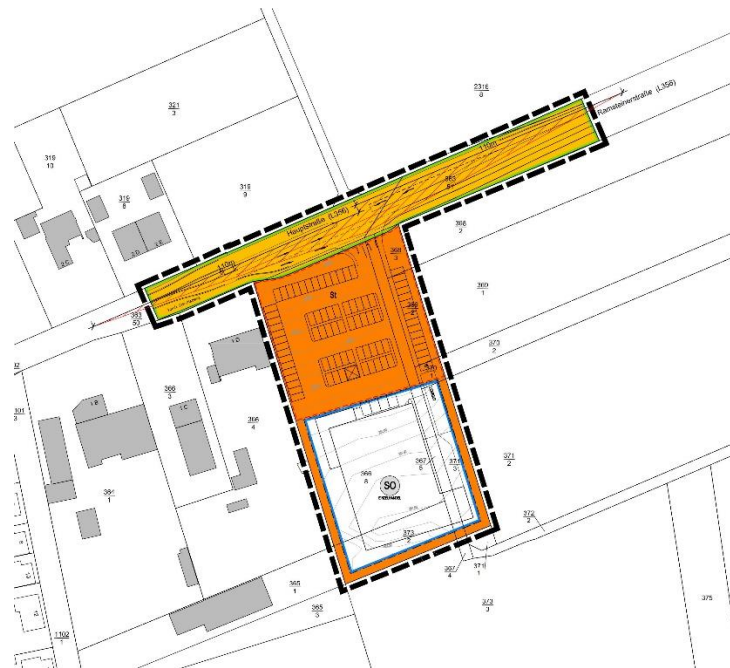




# **Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittel-Vollsortimenter Hauptstraße"**

in der Gemeinde Hütschenhausen, OT Hütschenhausen  
Kreis Kaiserslautern

## **Textliche Festsetzungen**



Juni 2017





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Hütschenhausen war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Gemeinde Hütschenhausen  
Précyring 6  
66882 Hütschenhausen

Hütschenhausen,

den

---

Herr Ralf Leßmeister  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2017

---

(Stempel, Unterschrift)

**Beschluss:**

Bestätigung Vorentwurf: 07.02.2017  
Bestätigung Entwurf: 09.05.2017  
Satzungsbeschluss: 27.06.2017



## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 und 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel" für großflächige Handelsbetriebe festgesetzt.

#### **I.1.1 SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel**

Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe mit den jeweiligen branchenüblichen Kern- und Randsortimenten:

- a) Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 100 m<sup>2</sup>

### **I.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### **I.2.1 SO-Gebiet**

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **I.3 Bauweisen, Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche befindet sich innerhalb der Baugrenzen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie z. B. Fahnenmasten, Werbeanlagen/-pylone, Einkaufswagenunterstand, Leergutsammelboxen, Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **I.4 Stellplatzflächen, Ein- und Ausfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 und Abs. 6 BauGB und § 21a BauNVO)

Im Plangebiet werden die Stellplätze innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Ein- bzw. Ausfahrt und der Anschluss an die Verkehrsflächen werden ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich festgesetzt. Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen/Parkplätzen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



#### **I.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen (Sichtdreiecke zur L 356) ist eine Bebauung oder Bewuchs nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

#### **I.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der westlichen Grundstücksseite ist auf dem im Plan eingetragenen Bereich eine 37,50 m lange und 2,0 m hohe (über Niveau der Parkplätze) Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Geräuschemission der am Lebensmittelmarktgebäude geplanten Lüfteranlage ist auf einen Schallleistungspegel von LWA = 70 dB(A) die der Verflüssigeranlage auf LWA 76 dB(A) zu begrenzen.

Fahr- und Verladetätigkeiten sind auf dem Grundstück zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig. Die Öffnungszeit des Marktes wird auf den Zeitraum zwischen 07:00 Uhr und 21:30 Uhr beschränkt. Es wird auf das Lärmgutachten im Anhang zum Umweltbericht verwiesen.



## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen befestigt werden. Ein Mindestanteil von 0,1 der Grundstücksflächen ist von jeglicher Bodenversiegelung frei zu halten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **II.2 Fassaden**

Bei den Fassadenflächen sind Putz, Natursteine, Steinzeug, Tonwaren, Metalle, Glaselemente oder Holz als Materialien zu verwenden.

### **II.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m gemessen ab anstehendem Boden zugelassen.

### **II.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen an den Baukörpern sind zulässig.

Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

Im Bereich an der L 356 sind bis zu 8,50 m hohe Fahnenmaste und ein Werbepylon zulässig. Sie haben zum Fahrradweg einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Es sind nur Werbeanlagen mit Zustimmung des LBM zulässig.



### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **III.1.1 Bepflanzung der Grünflächen**

In den Böschungsbereichen an den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Heckenpflanzen aus der Artenliste 2 mit mindestens einem Exemplar pro 2,25 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind der Artenliste 2 zu entnehmen.

Zur L 356 sind mindestens zwei Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire', 3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf Freihaltung der Sichtdreiecke zu achten.

In den Grünflächen ist die Anlage von Fluchtwegen zulässig.

##### Hinweise zur Bepflanzung:

Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind in der Pflanzperiode nach der Bauphase umzusetzen.

#### **III.2 Reserveflächen, Flächen der Sichtdreiecke und Erdwälle**

Reserveflächen, ungenutzte Grundstücksteile und Sichtdreiecke sind mit einer niedrigen Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf (z. B. Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden), zu begrünen.

#### **III.3 Dachflächenwasser**

##### Hinweis:

Das anfallende nicht behandelte Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept abgeleitet.

Es erfolgt eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf einer gemeindeeigenen Fläche (Flurnummer 387/1) weiter südlich des Plangebietes. Details sind mit der SGD Süd, Kaiserslautern, abgestimmt.

#### **III.4 Externe Ausgleichsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flurstücken 2562/1, 3563/1 in der Gemarkung Katzenbach ist eine Fläche von ca. 8 100 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Laubgehölzen aufzuforsten. Die Aufforstung ist zeitnah im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen.



## **IV. Hinweise**

### **IV.1 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Punkt 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit die GDKE diese gegebenenfalls Überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre 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 eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 bis 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird auf unbekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) hingewiesen, die ebenfalls zu berücksichtigen sind und nicht entfernt werden dürfen.

### **IV.2 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



#### **IV.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Grundwasserschutz**

Der Umgang mit und der Transport von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß der geltenden wasserrechtlichen Gesetzgebung anzuzeigen. Es wird auf die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie auf die "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - WAwS) hingewiesen.

#### **IV.4 Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die SGD Süd, Kaiserslautern, (Tel. +49 631 3674-0) zu informieren.

#### **IV.5 Heizungsanlagen**

Die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind gegebenenfalls zu integrieren.

#### **IV.6 Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zu den Straßen hin zu gestalten.

Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

#### **IV.7 Hinweise zu Zaun- und Sichtschutz zu angrenzenden Grundstücken**

Auf der Grundstücksgrenze zum Grundstück 366/4 wird nach Bedarf durch den Investor ein Zaun mit Sichtschutz errichtet.

#### **IV.8 Schutz vor Radon**

Für den Bereich der Gemeinde Hütschenhausen besteht ein lokal erhöhtes Radonpotenzial. Es werden für Wohnnutzungen orientierende Radonuntersuchungen empfohlen. Hinweise erhält das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen sind im Radonhandbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz erhältlich.

#### **IV.9 Hinweise Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz**

Im östlichen Bereich von Hütschenhausen wird derzeit (2017) ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt.





#### **IV.10 Hinweise zu möglichen Lichtimmissionen**

Im Rahmen des Bauantrages wird empfohlen, einen Fachbeitrag zu Lichtimmissionen von der Parkplatzbeleuchtung oder Leuchtreklamen erstellen zu lassen, um Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in den angrenzenden Wohnbebauungen zu minimieren.

#### **IV.11 Hinweise zu Boden und Baugrund**

Es wird auf die Regelwerke DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 zum Baugrund hingewiesen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **IV.12 Schutz vor Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 0,4 kV-Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informationsweise nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Es wird um Koordination mit dem Versorgungsträger gebeten.

#### **IV.13 Hinweise zum Brandschutz**

Die Landesbauordnung ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i. V. m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im ausreichenden Maß einzuplanen.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 ist der Löschwasserbedarf mit 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Die Abstände zwischen zwei Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W 405 ist der Punkt 7 zu beachten.



## ANHANG

### PFLANZLISTE

#### Artenliste 1: Bäume I. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm)

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus hippocastanum)

sowie Bäume aus der "Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume" (2006)

#### Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

#### Artenliste 2: Heckenpflanzen

Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Hundsrose	(Rosa canina)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)



Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)