

I Fertigung

Ortsgemeinde Fußgönheim

Bebauungsplan

„Am Weisenheimer Weg“

Begründung zum Bebauungsplan



Die ortsübliche Bekanntmachung
erfolgte am: - 9. März 2001

Aufgestellt:

Architekten - Ingenieure

■ ■ ■

Gerber - Finzel

Grundmühlstraße 22 97440 Werneck

10.04.2000

1. Situation und Grundlage

1.1 Anlaß der Planung

Die Gemeinde möchte die Nahversorgung für den Bereich Lebensmittel verbessern. Derzeit ist in der Gemeinde keine Einkaufsmöglichkeit vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt an der Kreuzung Weisenheimer Straße (Landstraße) und Weisenheimer Weg. Bisher wird über diese Kreuzung eine Gärtnerei mit Gartencenter erschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die sinnvollen Größen der baulichen Nutzung festgesetzt. Es ist vorgesehen im Geltungsbereich einen Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle anzusiedeln.

1.2 Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten. Bisher liegen keine Bebauungspläne für das Gebiet vor.

Belange, die gegen eine bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem überarbeiteten Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, durch die Aufstellung wird eine nachhaltige und sinnvolle Ordnung gewährleistet.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke der Gemeinde Fußgönheim, Gemarkung Fußgönheim: 1262, 1423, 1426/2, 1429, 1430, 1435 (alle teilweise)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 15.900 m².

1.4 Aktuelle Nutzung des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches waren bisher als Ackerland genutzt. Die Landesstraße verläuft auf dem Flurstücke 1262, auf dem Flurstücken 1423 u. 1429 liegen untergeordnete Erschließungsstraßen.

Auf dem Flurstück 1426/2 befindet sich eine Gärtnerei. Bisher wurde, die im Geltungsbereich liegende Teilfläche, als Parkplatz genutzt.

Die Teilflächen der Flurstücke 1430 und 1435 sind bisher als Ackerland genutzt.

1.5 Landschaft und Siedlung

Ein Ausgleich des Eingriffes ist vor Ort nicht vollständig möglich. Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt. Die Flächen werden im landschaftspflegerischen Planungsteil ausgewiesen. Um die durch Bebauung und Veränderung der Fläche verbundenen Eingriffe möglichst vor Ort zu kompensieren sind geeignete Maßnahmen im Bereich Flächenausbildung (Park- u. Fahrlächen) und in der Grün- bzw. Landschaftsplanung eingearbeitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf der westliche Seite der Landstraße 454 (Weisenheimer Straße), der Bereich wird auch durch diese erschlossen. Das Gebiet liegt ca. 250 m vom Ortsrand Fußgönheim.

2.2 Erschließung / Verkehrssituation

Die Erschließung erfolgt über die Landstraße 454. Die vorhandene Einfahrt in eine landwirtschaftliche Erschließungsstraße wird entsprechend erweitert und ausgebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt dann über eine private Erschließungsfläche.

Von Seiten des Straßen und Verkehrsamtes ist geplant entlang der östlichen Straßenseite der Landstraße einen Geh- und Fahrradweg zu erstellen. Im Bereich der Kreuzungsanlage wird ein entsprechender Übergang vorgesehen.

Um eine Überlastung des Gewerbegebietes mit ruhenden Verkehr zu vermeiden sind ausreichend viele Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept / Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan ist in zwei Geltungsbereiche (A, B) unterteilt, die sich hinsichtlich ihrer Nutzung unterscheiden.

Im Teilbereich A ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zulässig. Im Teilbereich B soll eine Tankstelle errichtet werden.

Für beide Gebiete werden maximal 1 Vollgeschoß zugelassen. Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 4,80 m für das Teilgebiet A und 6,00 m für das Teilgebiet B begrenzt. Die GRZ wurde einheitlich mit 0,3 festgesetzt.

Die überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch diese Festlegung ist eine grundsätzliche städtebauliche Ordnung gewährleistet ohne die gewerblichen erforderlichen Bebauungs- und Nutzungsspielräume zu stark einzuschränken

Weiterhin wird durch die Planung die Anbindung des vorhandenen Gartencenters geordnet.

3.2 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind anhand der Festlegungen der Gemeinde zu ermitteln. Der genaue Stellplatzbedarf ist bei den jeweiligen Bauanträgen zu führen. Im Bebauungsplan sind jedoch die Flächen definiert, in denen Stellplätze errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen auch innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Flächen der Stellplätze (Teilgebiet A) sind nach Möglichkeit teilversiegelt herzustellen. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von Dach, Erschließungsflächen und Straßen zur Versickerung zu bringen. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen (Bodenkennwerte).

4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die Wiesenheimer Straße / Landstraße 454 erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt teilweise zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Alle Grundstücke werden an den öffentlichen Kanal sowie an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde angeschlossen.

Die vorhandene Druckwasserleitung zur Schmutzwasserentsorgung ist ausreichend dimensioniert.

Die Sicherung der Erschließung wird in Form eines Erschließungsvertrages zwischen dem Maßnahmenträger und der Ortsgemeinde geregelt.

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan „Am Weisenheimer Weg“ in Fußgönheim

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1. BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, Stellung der baulichen Anlage §9 (1) Nr. 2 BauGB.

Bei der Ermittlung der Grundfläche zum Nachweis des Maß der baulichen Nutzung sind Kellergeschosse nicht anzurechnen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Planteil auf maximal 1 begrenzt. Darüber hinaus kann das Dachgeschoß im Rahmen der LBauO ausgebaut werden.

Der Geltungsbereich ist in den Teilflächen A und B als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Für die Teilfläche B wird die Nutzung auf Tankstelle eingeschränkt. Auf diesem Grundstück (B) ist eine Wohnung zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches darf die Verkaufsfläche summarisch nur 850 m² betragen. Für die einzelnen Teilbereiche sind die Verkaufsflächen wie folgt begrenzt:

Teilgebiet A : max. 750 m²
Teilgebiet B : max. 550 m²

Die gewerbliche Geschoßfläche (ausgenommen Wohnung auf Teilgebiet B) der gesamten Bebauung im Baugebiet darf summarisch 1500 m² nicht überschreiten. Das Tankstellenvordach ist davon nicht betroffen.

Auf dem Baugrundstück B darf die überbaute Fläche (gewerbliche Gebäude und Wohnung) max. 700 m² betragen. Das Tankstellenvordach ist davon nicht betroffen.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB zulässig. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Grünflächen durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig. Bei Grenzgaragen sind die Vorschriften der LBauO zu berücksichtigen

Rampen und Freitreppen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen auch in Grünflächen zulässig.

Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen und Zuwegen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die erforderlichen Plätze für Müllsammelbehälter sowie Unterstellhallen für Einkaufswagen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten der folgende Liste zu verwenden. Auch bei Pflanzungen die über die im zeichnerischen Teil festgesetzte Anzahl bzw. Fläche hinausgehen sind die Pflanzen aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Zulässige Gehölzarten

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Bei Pflanzungen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahlliste zu verwenden:

Auswahlliste 1a: Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn	Tilia cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Quercus robur	-	Stieleiche			

Auswahlliste 1b: Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn	Malus silvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Pyrus communis	-	Wildbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche			
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere			
Sorbus domestica	-	Speierling			
			Obstgehölz in Arten und Sorten		

Auswahlliste 2: Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Rosa canina	-	Hundsrose
Corylus avellana	-	Haselnuß	Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Sambucus nigra	-	Holunder
Euonymus europeus	-	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	-	Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster			

Auswahlliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	Fallopia aubertii	-	Knöterich
Hedera helix	-	Efeu	Lonicera periclymenum-	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Kletterweiden	Humulus lupulus	-	Hopfen

Als Mindestpflanzgröße wird für Bäume 16 –18 cm Stammumfang und für Sträucher 2 x verpflanzt, 80 –100 cm Höhe festgesetzt.

An der West- und an der Südseite ist ein 6 m breiter Grünstreifen anzuordnen. Die dargestellten Pflanzgebote für Sträucher sind mindestens dreireihig auszubilden. Mindestens alle 10 lfm ist ein Laubbaum o.g. Liste anzupflanzen. Bei den Pflanzungen ist auf das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu achten.

Für Baum- und Strauchpflanzungen ist die im zeichnerischen Teil dargestellte Anzahl bzw. Fläche verbindlich. Die Standorte der Pflanzungen sind im Rahmen der Freianlagenplanung frei wählbar. Für jedes Bauvorhaben ist ein Außenanlagenplan auszuarbeiten und im Rahmen der Baugenehmigung mit vorzulegen.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2 m zur vorhandenen Gashochdruckleitung einhalten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen , § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Es wird empfohlen, an den zur Landstraße zugewandten Gebäudeseiten von Büros oder sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen, z.B.

- Schallschutzfenster einer entsprechenden Schallschutzklasse
- Schalldämmung von Rollläden
- Schalldämmung von dünnwandigen Heizkörpernischen

Forderungen an die Gemeinde auf Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 LbauO

1. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen,

Befestigte Stellplätze auf dem Teilgebiet A sind mit wasserdurchlässiger Oberbau (Rasengitter, Breitriffenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ kann das auf Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser auch gesammelt und über Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Entsprechende Anlagen sind erlaubnispflichtig.

C. Hinweise

1. Grundwasserschutz

Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig. Die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

2. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich bei den entsprechenden Denkmalschutzbehörden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Baugrund/Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, daß von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor der Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände oder Schichtenwasser zu beauftragen.