

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - SONSTIGES SONDERGEBIET; HIER: GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL; HIER: LEBENSMITTELMARKT** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
  - GOK<sub>max</sub>**
  - GRZ**
  - ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
  - BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
  - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (Z. B. EINKAUFSWAGENBOX)** (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
  - ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
  - UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN; HIER: ANBAUFREIE BZW. EINGESCHRÄNKTE BEBAUBARE ZONE LEBENSMITTELMARKT** (§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB)
- | Art der baulichen Nutzung | Gebäudeoberkante |
|---------------------------|------------------|
| Grundflächenzahl          | Bauweise         |
| -                         | -                |
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

## 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox, Außen- & Fluchttreppe). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (Siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.  
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle wird der Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

## 8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die Stellplätze sind gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden.

- Pflanzliste Stellplatzeingrünung
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
  - Feld-Ahorn (Acer campestre)
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
  - Winter-Linde (Tilia cordata)
  - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - Haibuche (Carpinus betulus)

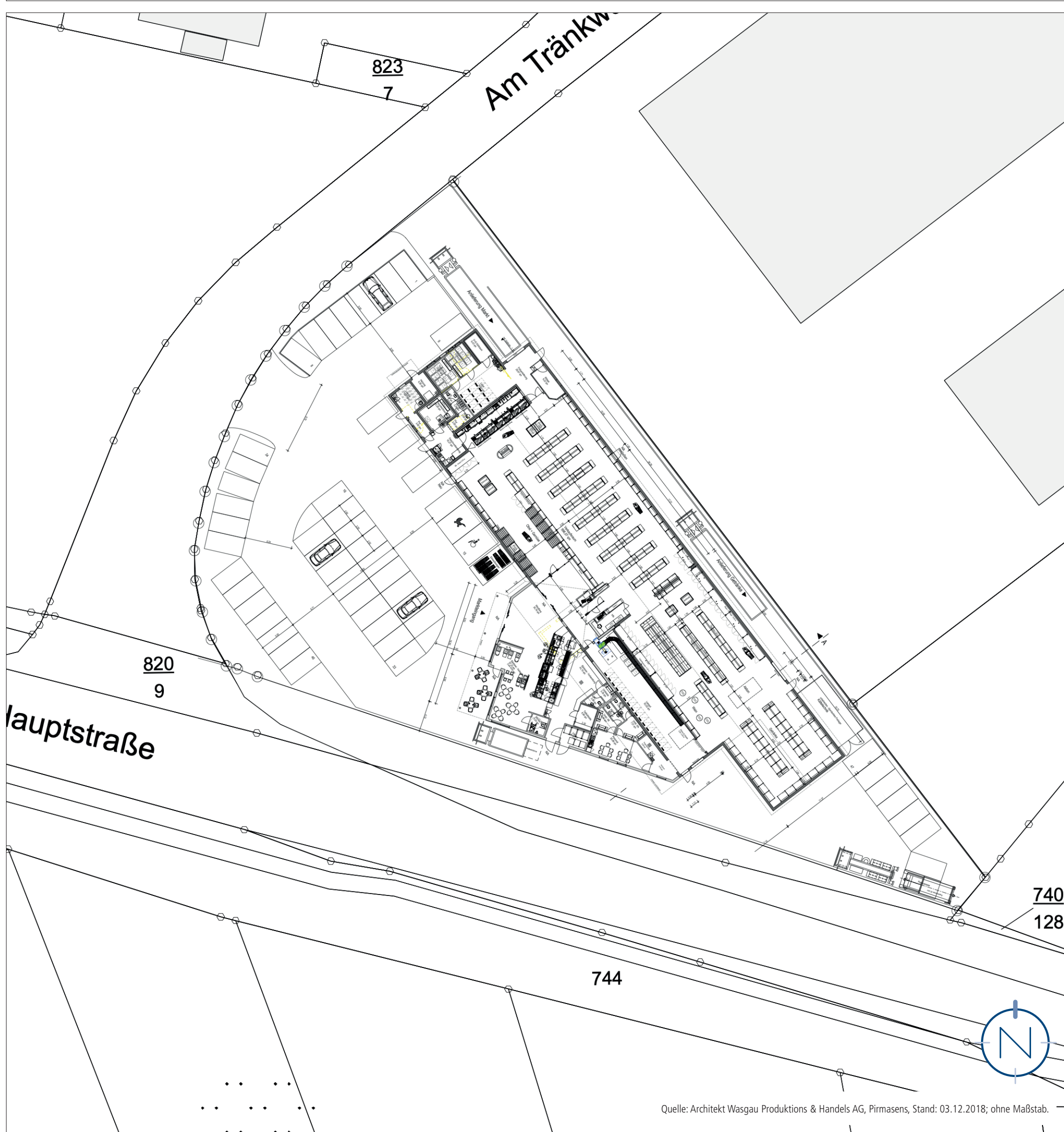
Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:  
Hochstämme: (3xv, StU 16-18 cm)  
Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.

## 9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

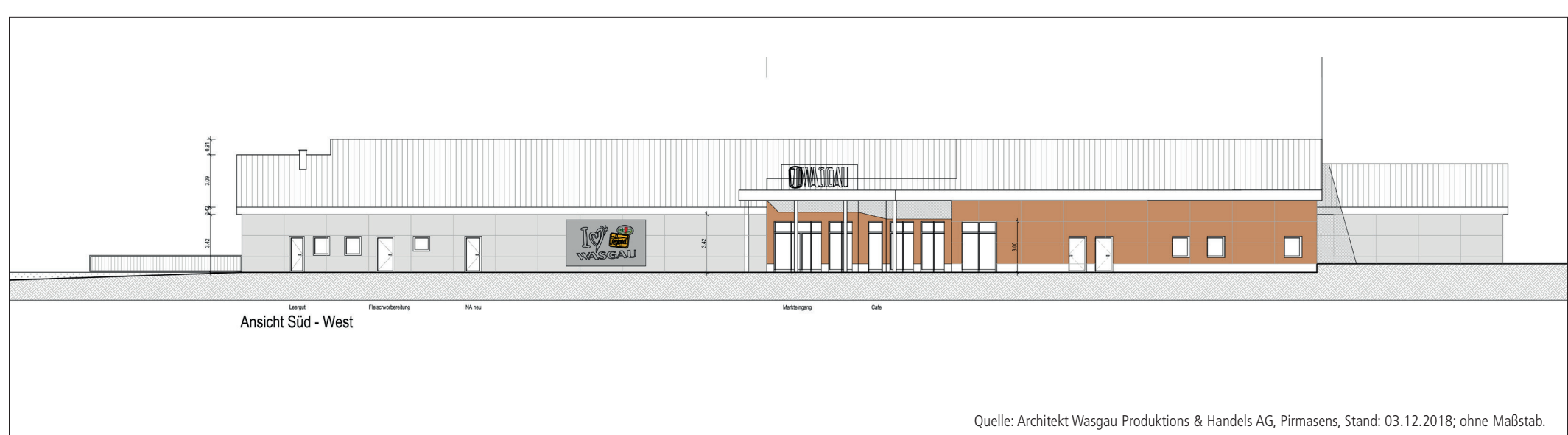
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

# VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN



# ANSICHT



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

### 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

### SONSTIGES SONDERGEBIET - GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL; HIER: „LEBENSMITTELMARKT“

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO

Sonstiges Sondergebiet analog § 11 Abs. 3 BauNVO - Gebiet für großflächigen Einzelhandel; hier: „Lebensmittelmarkt“

1. Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.129 qm,
2. Lagerräume,
3. Funktions- und Nebenräume,
4. Verwaltungsräume,
5. Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
6. Nebenanlagen,
7. Stellplätze,
8. Werbeanlagen, Werbepylone, Werbefahnen, Hinweisschilder,
9. Abfallpressen,
10. Wertstoff- und Abfallbehälter,
11. Einkaufswagenbox,
12. Backshop / Backvorbereitung,
13. Backtheke mit Café,
14. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z. B. Pfandräume).

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

### 3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.  
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 8,50 m festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des vorhandenen fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

### 3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) insgesamt bis zu einer Obergrenze von 1,0 überschritten werden.

### 4. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.  
Analog § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig / darf im Grenzabstand gebaut werden.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 632).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Herr Frank Gries, hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“ wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs.3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf billigt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie der Einzelhandlexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Gemeinde Rodenbach, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Aus-

legung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Ortsgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“ wird hiermit als Satzung ausgestellt.

Rodenbach, den \_\_\_\_\_

Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen worden.

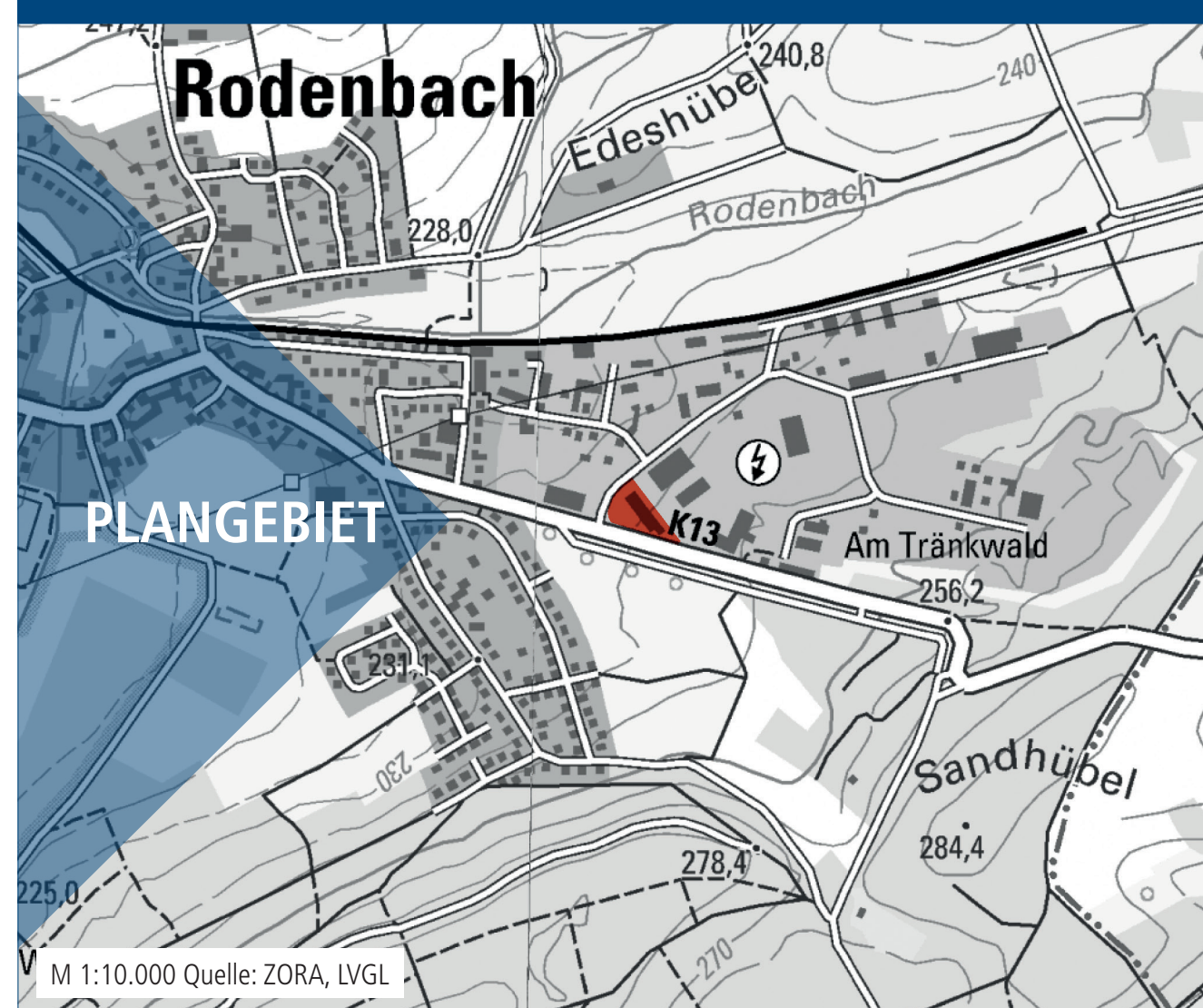
Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rodenbach, den \_\_\_\_\_

Der Ortsbürgermeister

## Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Rodenbach



Bearbeitet im Auftrag von Frank Gries  
Eckstraße 33  
67685 Erzenhausen  
Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 11.03.2019  
**ENTWURF**

Maßstab 1:1000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100