



# Gemeinde Weilerbach

## **Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB**

### **Textliche Festsetzungen**

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

05.07.2019 / Entwurf



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - C  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO)

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

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Sondergebiete in der Planzeichnung und im Text als SO1, SO2 und SO3 bezeichnet. Wird auf diese Dreiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

##### 1.1 SO1 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO1 „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind im SO1:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf von den zentrenrelevanten Sortimenten:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
  - Drogeriewaren und Kosmetikartikel (inkl. Apotheke)
  - Als Randsortiment sind auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sonstige zentren- und nicht-innenstadtrelevante Sortimente der „Sortimentsliste Weilerbach“ (siehe hierzu Anlage S. 6) zulässig.
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,093 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

*Hinweis:* Mit der Festsetzung eines sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,093 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf 1.010 m<sup>2</sup> als Höchstwert begrenzt.

1.1.3 Weiterhin sind im SO zulässig:

- Den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen sowie
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

1.1.4 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

## 1.2 SO2 und SO3 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für die Sondergebiete SO2 und SO3 „Einzelhandel und Dienstleistungen“ mit innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten festgesetzt.

1.2.2 Zulässig sind im SO2 und SO3:

- Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Großflächigkeit
- publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe in Form von Banken und Versicherungen,
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- den Betrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

1.2.3 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1.1 Begriffsbestimmungen

- Als **unterer Bezugspunkt** (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.
- Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen** (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).
- Die festgesetzten maximalen **Traufhöhen** (Thmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

## 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Gebiete erfolgt entsprechend der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

2.2.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche für das Gebiet SO1 durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

2.2.3 Für die Sondergebiete SO2 und SO3 wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden darf.

2.2.4 Für das Mischgebiet wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

### **3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Bauweise**

3.1.1 Für das Mischgebiet sowie das Sondergebiet SO2 gilt entsprechend dem Planeintrag die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 In den Sondergebieten SO1 und SO3 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2 Stellplätze sind in den Sondergebieten sowie im Mischgebiet sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind, sowohl in den Sondergebieten als auch im Mischgebiet, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.4 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind in den Sondergebieten sowie im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.

3.2.5 Für die Sondergebiete gilt ergänzend, dass die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem, sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### **4 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

4.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung von Fußwegen zulässig

### **5 Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und Grünstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

#### **5.1 Maßnahme M1 - Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen, standortgerechten Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Die Lücken sind durch die Anpflanzung von schmalkronigen Laubbäumen (Ahorn, Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen) zu füllen. Die Bäume sind dabei in einem Abstand von mindestens 7 m zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der mit **M1** gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung von Fußwegen zulässig.

## **5.2 Maßnahme M2 – Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten Fläche sind vier schmalkronige Laubbäume (Ahorn, Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen) in einem Abstand von mindestens 7 m versetzt zueinander zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LANDESB AUORDNUNG (LB AUO)**

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden**

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

#### **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und mit einer Gras-/Krautein-saat zu begrünen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefer-tigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

### **3 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **3.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern ist nicht zulässig.
- Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 3,00 m<sup>2</sup> je Werbeanlage zulässig.

#### **3.1.2 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen in den Sonstigen Sondergebieten**

- Werbeanlagen an Fassaden in Form von Bannern, Plakaten und Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 100 m<sup>2</sup> je Gebäude gestattet, darüber hinaus

sind je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal zwei Firmenlogos als Wandlogo an der Fassade eines Gebäudes (einschließlich Giebeldreieck) zulässig, ein Einzelelement darf hierbei eine Größe von 6,25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
  - Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.
  - Die maximale Einzelhöhe von Fahnen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
  - Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestele, einer Standfahne oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 20,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
  - Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche je Ansichtsseite darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**ANLAGE****Sortimentsliste Weilerbach**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Drogeriewaren / Kosmetikartikel (inkl. Apotheken)</li> <li>▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan</li> <li>▪ Bücher / Zeitungen, Zeitschriften</li> <li>▪ Papier I Schreibwaren I Büroartikel</li> <li>▪ Kunst/ Antiquitäten</li> <li>▪ Baby- / Kinderartikel</li> <li>▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation</li> <li>▪ Elektrokleingeräte, Leuchten</li> <li>▪ Foto I Optik</li> <li>▪ Einrichtungszubehör, (Heim)textilien (ohne Möbel und Teppiche)</li> <li>▪ Musikalienhandel</li> <li>▪ Uhren I Schmuck</li> <li>▪ Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>▪ Sportbekleidung, -schuhe</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Fahrräder und Zubehör.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel, Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>▪ Großelektrowaren einschl. Küchenelektrogeräte</li> <li>▪ Tapeten, Farben, Lacke</li> <li>▪ Werkzeuge, Geräte, Maschinen und Zubehör</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz, Kunststoff</li> <li>▪ Sanitärartikel</li> <li>▪ Kraftfahrzeuge, Mofas, Mopeds, Krafträder, Kfz-Zubehör</li> <li>▪ Zooartikel, Tiere, Tiernahrung</li> <li>▪ Gartenbedarf (außer Schnittblumen)</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Sportgeräte (außer Fahrräder und Zubehör)</li> <li>▪ Brennstoffe</li> </ul>

Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach, Fortschreibung 2019, isoPlan Marktforschung, 02/2019, S.77f.