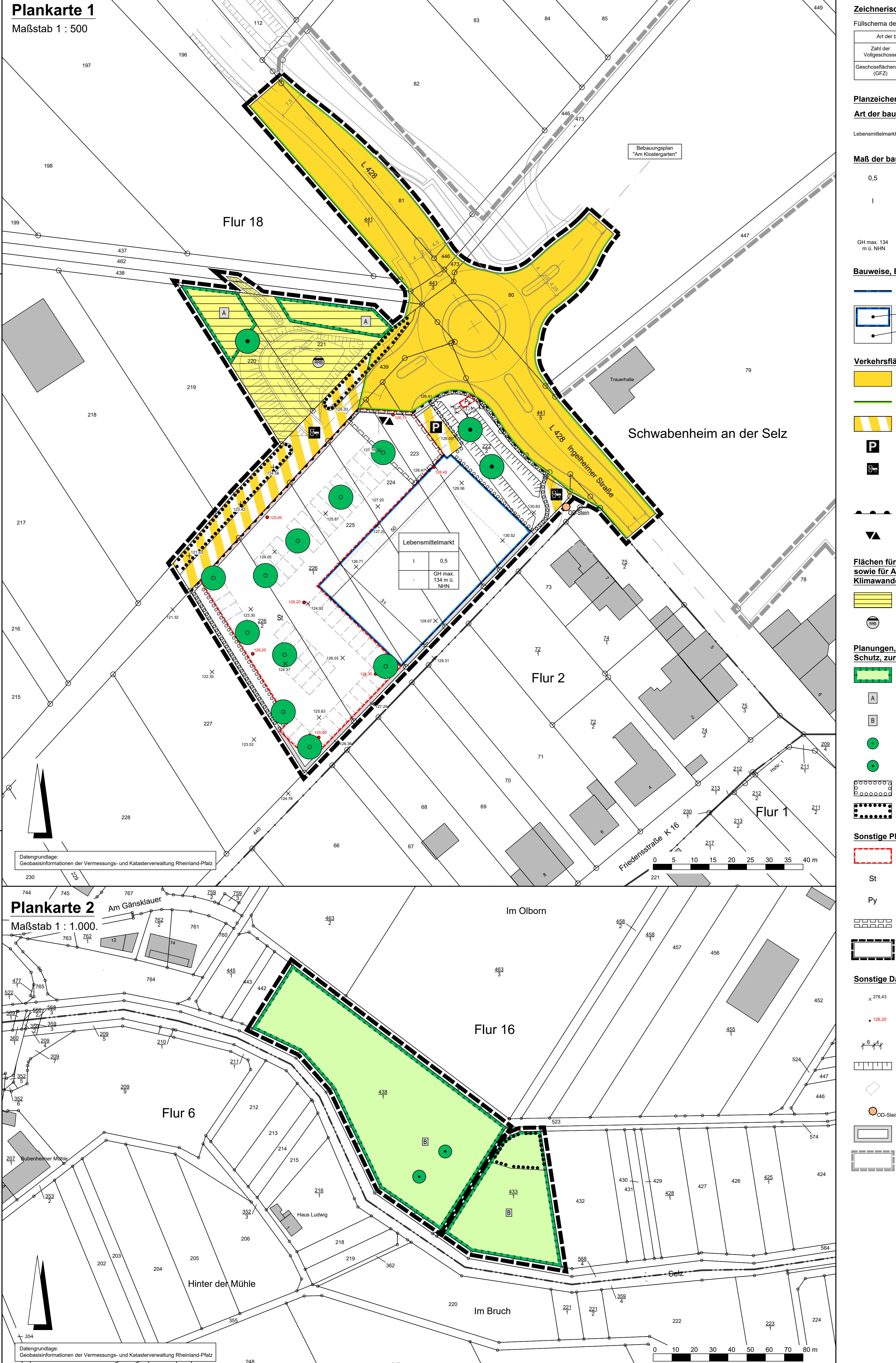


Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Ortsgemeinde Schwabenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am oberen Grasweg"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
Baunutzungsverordnung (BauNO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.10.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flur 18
Flurnummer
225
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzung

Füllschematische der Nutzungsabteilung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Volgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschosselflächenzahl Gebäudehöhe max. in m über NHN		

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Lebensmittelmarkt
Lebensmittelmarkt gemäß spätere Festsetzung 1.1.1
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,5
Grundflächenzahl (GRZ) (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNO)

I
Zahl der Volgeschosse als Höchstmaß (Z) (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull, hier:
GH max. 134
m über NHN
Gebäudehöhe maximal (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNO)
überbaute Grundstücksfläche
nicht überbaute Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
P
Öffentliche Parkfläche (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P
Landwirtschaftlicher Weg (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anchluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
Abwasser (Regenrückhaltebecken) (\$ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A
Entwicklungsziel: dichte Gehölzstrukturen

B
Entwicklungsziel: Feuchtwald

C
Anpflanzung von Bäumen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

D
Erhalt von Bäumen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

E
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

F
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St
Stellplatz (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Py
Werbeanlage, hier: Pylon (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

W
Mit Fahrzeug zu belastende Flächen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (\$ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

St 278,43
Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

St 126,20
Höhenpunkt (Planung) in m über Normalhöhennull (NHN)

Bemäßung (verbindlich)

Böschung (Bestand, unverbindlich)

geplantes Gebäude

OD-Stein
Grenze der Ortsdurchfahrt (Verlegung geplant)

Vorhabengrundstück (Vorhaben- und Erschließungsplan) (\$ 12 Abs. 1 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (\$ 88 LBauO I.V.m.; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (\$ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 5 Grad Neigung.

2.2 Werbeanlagen (\$ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen) auf dem Vorhabengrundstück sind nur im Bereich der bauordnungsrechtlich festgesetzten Fläche mit der Signatur „Py“ zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an den Fassaden des Gebäudes zulässig.

2.2.2 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamers, etc.) sind unzulässig. Licht darf nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbelichtet werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (\$ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter, etc. sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubauen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung von Einfriedungen (\$ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.4.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Einfriedungen in Verbindung mit bedruckten Sichtschutzen gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig.

3 Hinweise für den Vollzug und nachfolgende Genehmigungsverfahren

3.1 Artenschutzhinweise

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

3.1.1 Gehölzproduktionen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Gras-Kraut-Bestände sind außerhalb der Vogelzeit zu beseitigen.

3.1.2 Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Flächen in den jeweiligen Baubeschritten im Zeitraum der Brutpausen und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März attraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

3.1.3 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.2 Schallschutz

Der Markt darf in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht angedient werden, da durch einen Verbrauch der jeweils zulässige Nacht-Richtwert kurzzeitig unzulässig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden kann.

Die Geräuschemissionen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) des Marktes auf dem Dach der südlichen Anlieferungszone sind in der Summe auf einer Schallleistungspegel $L_{WA,1}$ nach DIN 45635 „Geräuschemission an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschen aus Schallabstimmungen“ zu begrenzen mit $L_{WA,1} = 72 \text{ dB(A)}$.

Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einheitlich sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der jeweils zulässige Nacht-Richtwert an den Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) überschritten wird.

Für den Betrieb der TGA täglich zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr in einer höheren Leistungsstufe dürfen die zulässigen Geräuschemissionen der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schallleistungspegel $L_{WA,2}$ von 82 dB(A) angehoben werden.

Bei einem anderen Standort der technischen Aggregate sind die zulässigen Schallleistungspegel $L_{WA,1}$ entsprechend neu zu berechnen.

3.3 Baumschutz

Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen im angrenzend zum Geltungsbereich sind weitestgehend zu erhalten. Insbesondere in Richtung der Aue ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

3.4 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

3.5 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreoste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der verantwortlichen Baubehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzugeben.

3.6 Pflanzisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

3.6.1 Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Castanea sativa - Ess-Kastanie
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Kultursorte
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria-intermedia - Melhölzerne
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
3.6.2 Artenliste 2 (Sträucher und Kleinbäume):
Amelanchier ovalis - Gern-Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Erythronium - Pfaffenhütchen
Genista tinctoria - Färberginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
3.6.3 Artenliste 3 (Zierarten):
Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chamaemesp. div. spec. - Zierquitte
Cornus florida - Blumenhartriegel
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Spiraea div. spec. - Spiree
3.6.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Echter Hopfen
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Lonicera caprifolium - Gartengelbstab
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Phileadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiree
3.6.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankheiten (z.B. Eichenprozess, Rüttindenkrankheit, Zünser) bei Gehölzen sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

3.6.6 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 44-47 Landesnaturschutzgesetz (LNGG) wird verwiesen.

4 Weitere Hinweise

4.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Bau- und Umweltgestaltung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am