

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim - Ortsgemeinde Schwabenheim

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am oberen Grasweg“

Entwurf

Planstand: 07.08.2025

Projektnummer: 21-2615

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

- 1.1.1 Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm. Darin enthalten sind: Ladenfläche, Eingangsbereich und Kassenzone. Non-Food-Sortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 und § 19 BauNVO)

- 1.2.1 Die maximal zulässige Grundfläche von GRZ = 0,5 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um 1,0 m sind zulässig. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

1.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.4.1 Die mit „St“ festgesetzten Flächen dienen der Errichtung nicht-überdachter Stellplätze mit ihren Fahrgassen und zugehörigen Stellplatzbegrünungen (Bäume, Sträucher, etc.). Die Überdachung der Stellplätze mit Solar- und Fotovoltaikanlage ist unzulässig.
- 1.4.2 Im Bereich des Vorhabengrundstückes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St“ gekennzeichneten Bereiche auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabens selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 1.4.3 Die Errichtung von Werbeanlagen (Werbepylone) sind nur in den mit „Py“ festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Höhe beträgt 6,5m über dem bestehenden Gelände gemäß (Höhenpunkte im Plan).

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1 Stellplätze sind mit hellen Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belägen herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

- 1.5.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kies-schüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- 1.5.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuch-tengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Die Beleuchtungen sind zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken einzusetzen.
- 1.5.4 Am geplanten Gebäude sind auf der östlichen oder südlichen Seite außerhalb des Besu-cherverkehrs vier Sperlingskoloniehäuser anzubringen. Zusätzlich sind auf den Grund-stücksfreiflächen des Vorhabengrundstücks Sandbäder zu errichten.
- 1.5.5 Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft mit dem Buchstaben „A“ sind dichte Gehölzstrukturen aus einheimischen, standort-gerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Je Teilfläche sind mindestens vier Laubbäume (min-destens 2 m hoch, dreimal verpflanzt) und mindestens 20 Laubsträucher (mindestens 1,2 m hoch, zweimal verpflanzt) zu pflanzen. Es sind mindestens zwei Baumarten aus folgender Auswahl zu verwenden: *Fraxinus excelsior*, *Juglans regia*, *Malus domestica*, *Pyrus commu-nis*, *Salix alba*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus aria*. Zudem sind mindestens fünf Laubstrauchar-ten in gleichen Anteilen aus folgender Auswahl zu pflanzen: *Acer campestre*, *Carpinus be-tulus*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avelana*, *Crataegus* spp., *Euonymus europaeus*, *Ligust-um vulgare*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*. Bewirtschaftungsempfeh-lung: Nach der Pflanzung sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dün-gung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 1.5.6 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Buchstaben „B“ sind zu artenreichem Feuchtgrünland zu entwickeln. Bestehende Ge-hölze sind zu erhalten. Im ersten Jahr ist durch eine geeigneten Aushagerungskultur eine Nährstoffminderung im Boden herbeizuführen. Der Aufwuchs ist vollständig zu entfernen. Im zweiten Jahr ist eine regionaltypische, arten- und kräuterreiche Feuchtgrünlandmischung nach fachgerechter Saatbettvorbereitung einzusäen oder samenreiches Mahdgut von geeig-neten Spenderflächen aufzubringen. Bewirtschaftungsempfehlung: Die Pflege des Grün-lands erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd ist streifenweise bis Mitte Mai, die zweite ab Mitte September durchzuführen. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1 Die Fahrwege im Bereich der mit „St“ gekennzeichneten Stellplatzflächen sind mit glattem Asphalt zu befestigen.

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

- 1.7.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten) pflanzen und zu unterhalten; die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der zeichnerischen Standorte von bis zu 10 m ist zulässig. Empfehlung für den Vollzug: Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, sollte eine mind. 8 qm große Baumscheibe und ein Volumen von 16 cbm für jeden Baum vorgesehen werden.

- 1.7.2 Der Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten des Vorhabengrundstücks ist mit Findlingen aufzubauen, bis zu einer maximal sichtbaren Höhe der Stützmauern von 1,50 m anzuböschten und zu bepflanzen. Die sichtbaren Stützmauern in diesem Bereich sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen (Artenliste 4) zu begrünen. Je 2,0 lfd. Meter Wandlänge ist eine Pflanze vorzusehen.

- 1.7.3 Der Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordosten des Vorhabengrundstücks ist gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten.

1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.8.1 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten).
- 1.8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.
- 1.8.3 Stützmauern im Plangebiet und die nach Südosten ausgerichteten Gebäudefassaden sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen (Artenliste 4) mit Hilfe von geeigneten Rankgerüsten zu 50% der Wandflächen zu begrünen. Je 2,0 lfd. Meter Wandlänge ist eine Pflanze vorzusehen.

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. Pylone) auf dem Vorhabengrundstück sind nur im Bereich der bauplanungsrechtlich 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, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt 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 einzubeziehen 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 Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig.

3 Hinweise für den Vollzug und nachfolgende Genehmigungsverfahren

3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.1.1 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:

- 3.1.1.1 Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen. Gras-Kraut-Bestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen.
- 3.1.1.2 Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Flächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.
- 3.1.1.3 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

- 3.2.1 Der Markt darf in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht angedient werden, da durch einen Verladeimpuls der jeweils zulässige Nacht-Richtwert kurzzeitig unzulässig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden kann.
- 3.2.2 Die Geräuschemissionen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) des Marktes auf dem Dach der südlichen Anlieferungszone sind in der Summe auf einen Schallleistungspegel $L_{WA, zul.}$ nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von $L_{WA, zul.} = 72 \text{ dB(A)}$.
- 3.2.3 Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig 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) unterschritten wird.
- 3.2.4 Für den Betrieb der TGA tagsüber 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 $L_{WA, zul.}$ von 82 dB(A) angehoben werden.
- 3.2.5 Bei einem anderen Standort der technischen Aggregate sind die zulässigen Schallleistungspegel $L_{WA, zul.}$ entsprechend neu zu berechnen.

3.3 Baumschutz

- 3.3.1 Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen im und 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

- 3.4.1 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

- 3.5.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

3.6 Pflanzlisten (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 – Vogelkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

3.6.2 Artenliste 2 (Sträucher und Kleinbäume):

Amelanchier ovalis – Gem. Felsenbirne
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia – Eberesche
Taxus baccata – Eibe
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

3.6.3 Artenliste 3 (Zierarten):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Hydrangea macrophylla – Hortensie
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus florida – Blumenhartriegel	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere

3.6.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Clematis vitalba – Wald-Rebe	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Hedera helix – Efeu	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Humulus lupulus - Echter Hopfen	Vitis vinifera - Weinrebe

3.6.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzerkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit, Zünsler) 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 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) wird verwiesen.

4 Weitere Hinweise

4.1 DIN-Normen

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