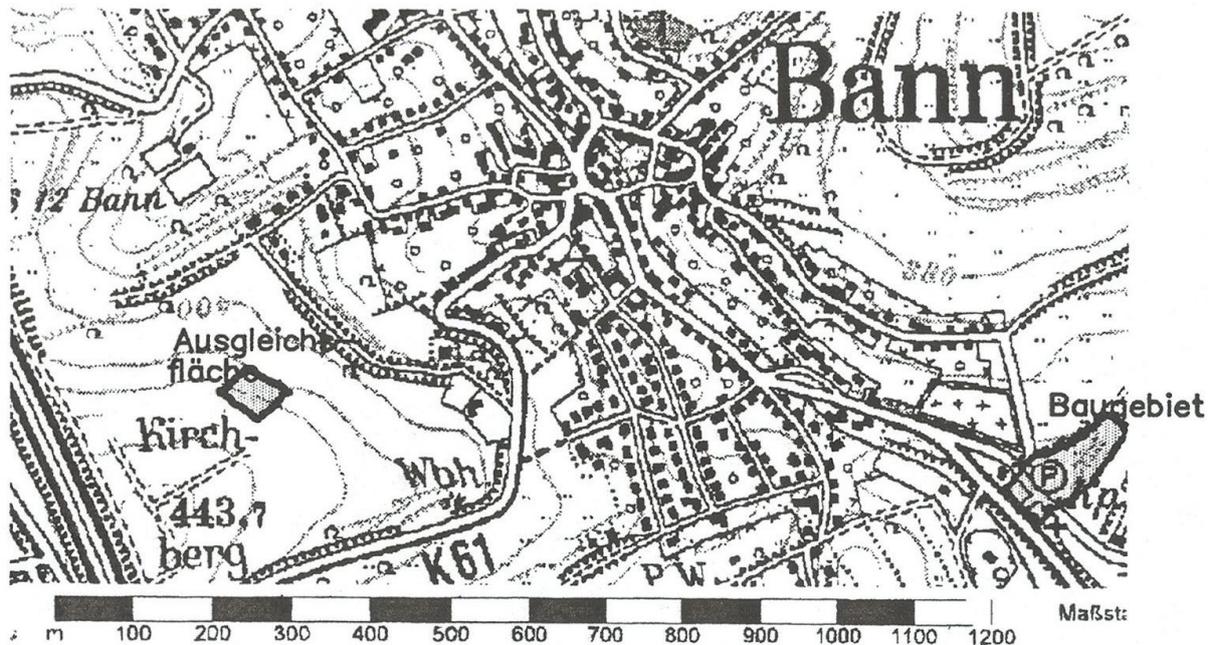


1	10.06.02	Genehmigungsfähige Planfassung		
Nr.	Datum	Art der Änderung		Gez.
Erschließungsträger		Dr. Ritter Versicherungs- und Finanzierungsvermittlungs GmbH		Richard-Wagner-Str. 72 67655 Kaiserslautern
Baubjekt				Maßstab
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Bann"				1:500
Projektion				Genehmigungsfähige Planfassung
Proje.Nr.		WONKA/Ke	13.02.2002	Blatt Nr.
		Gez.	Datum	Bl.Gr. A0
Der Erschließungsträger				ZuBlick
MANFRED SCHENK · DIPL.-ING. BURO FÜR HOCH- U. INGENIEURBAU				Bann.Dc6 Zeichnungsname:
				mS
66953 PIRMASENS GÄRTNERSTRASSE 29 TEL. : 06331/52400 FAX : 06331/524109 E-Mail: Schenk-AI@t-online.de		09599 FREIBERG ANTON-GÜNTHER-STR. 42 TEL. : 03731/35440 FAX : 03731/354420		06114 HALLE/SAALE HÄNDELSTRASSE 23 TEL. : 0345/520450 FAX : 0345/5204512

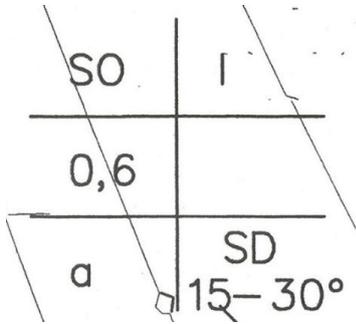
## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



Lageplan M 1 : 500 Bebauungsplan



Stand der Katasterunterlage: 06.02.2002  
 Höhenbezug: NN = IH + 238,28



Zeichnerische Festsetzungen:

Zeichenerklärung:

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

über- nicht über-  
 bau- bau-  
 bar bar  
 Sonderbauggebiet gem. 11(3) BauNVO  
 (grossfl. Einzelhandel)

SO Sonderbauggebiet

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

0.6 Grundflächenzahl GRZ

0.8 Geschossflächenzahl GFZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (BauGB §9 Abs.1 Nr.2)

- a abweichende Bauweise  
es sind auch Gebäudelängen und -breiten  
über 50 m zulaessig.
-  Baugrenze
- SD Satteldach

Stellung der baulichen Anlagen (BauGB §9 Abs.1 Nr.2)

-  Gebäude- und Firstrichtung der Hauptbaukörper

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern  
und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten  
Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für  
Sport- und Spielanlagen (BauGB §9 Abs.1 Nr.5 u. 6)

-  Kirchen und kirchlichen Zwecken  
dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (BauGB §9 Abs.1 Nr.11)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Parkfläche

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen  
(BauGB §9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6)

-  unterirdisch
- A Abwasser

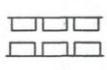
Grünflächen  
(BauGB §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6)

-  Grünflächen
-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft  
(BauGB §9 Abs.1 Nr.20.25 u. Abs.6)  
Grünflächen (BauGB §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6)

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
von Gewässern
-  Anpflanzen von Bäumen (gemäss Pflanzliste)  
(Standorte können geringfügig abweichen)
-  Anpflanzen von Sträuchern (gemäss Pflanzliste)  
(Standorte können geringfügig abweichen)
-  Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (BauGB § 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (BauGB § 9 Abs.7)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (BauNVO § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5)

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- Nutzungsschablone mit Angabe von
- 1 Gebietsart
  - 2 Zahl der Vollgeschoße, Maximale Traufhöhe
  - 3 Grundflächenzahl
  - 4 Baumassenzahl
  - 5 Bauweise
  - 6 Dachneigung, Dachform

Kennzeichnungen

-  Bestehende Hauptgebäude
-  Geplantes Gebäude
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  Böschung



Lageplan M 1 : 2.000

Landespflegerische Ersatzmassnahmen

-  Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**„EINKAUFSMARKT BANN“**  
**GEMEINDE 66851 BANN /VG LANDSTUHL**

**TEXTL. FESTSETZUNGEN**  
**GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG**

**INVESTOR: DR. RITTER VERSICHERUNGS- UND**  
**FINANZIERUNGSVERMITTLUNGS GmbH**  
**RICHARD-WAGNER-STR. 72**  
**67655 KAISERSLAUTERN**

Bearbeitet:

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K, Architekten und Ingenieure**  
**66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109**

den 10. Juni 2002

## **Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezog. Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Bann“ der Gemeinde Bann**

### **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch die Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1998 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.08.1998, bekannt gemacht am 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2000 (BGBl. I S. 2048)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG)** in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.1999 (GVBl. S. 470)
- **Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-)** in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69)
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 124)
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)

## **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

### **1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1Nr. 1 BAUGB)**

#### **1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der zur Bebauung vorgesehene Planbereich als sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Die beabsichtigte Bebauung sieht im konkreten Fall einen Einzelhandelsbetrieb vor.

#### **1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß BauNVO § 16 im sonstigen Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch um bis zu 50 %, jedoch bis maximal 0,8, überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Die reine Verkaufsfläche des Einkaufsmarkts (ohne Kassen- und Vorkassenzone) ist auf maximal 700 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Geschossfläche darf maximal 1200 m<sup>2</sup> betragen.

### **1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)**

#### **1.2.1 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO), STELLUNG DER BAUKÖRPER, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN**

Gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

### 1.3 STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BAUNVO)

Stellplätze, soweit nicht im öffentlichen Verkehrsraum liegend, und Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder der Entsorgung von Abfällen dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

#### **Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen - Einbindung in die Landschaft**

Zur Abschirmung vor zu hoher Einsehbarkeit, dem allgemeinen Windschutz und insbesondere zur Einbindung des Gebietes in die anschließende Landschaft, sind gemäss den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil Grün- und Gehölzflächen auszuweisen. Dort vorhandene Gehölze sind zu erhalten, sofern sie schützenswert sind und sich in das Vorhaben integrieren lassen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf ist extern auf den Flurstücken Nr. 886, 887 und 888 der Gemarkung Bann parallel mit den baulichen Maßnahmen sicherzustellen.

#### **Gestaltung der privaten Grünflächen**

Nicht durch Nutzungen überlagerte Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Hierzu sind an den bezeichneten Stellen Bäume der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nicht versiegelte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen kommen die in nachfolgender Pflanzenliste genannten Bäume und Sträucher in Frage:

**Bäume:** in Arten und Sorten mind. 3xv, H 16-18 mB

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

### **Heister, Sträucher:** mind. 2xv, 80/100

Carpinus betulus	Hainbuche als Hecke
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### **Kletterpflanzen:**

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis alpina	Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe

### **1.5 BODENSCHUTZ (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24)**

siehe Hinweise (Punkt 4.1, 4.2 und 4.3; S. 6+7)

### **1.6 SCHUTZBEREICHE**

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Schutzbereiche vorhanden.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 88 LBO werden für das Plangebiet folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

### **2.1 Dachformen, Dacheindeckung**

Die Dachflächen sind als Satteldach in Dachneigungen von 15°-30° auszubilden. Abweichungen von der Dachform in kleinerem Umfang für flachgeneigte Dächer (0-5°) oder Dachneigungen über 30° sind ausnahmsweise zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten oder schwarzen Farbtönen auszuführen.

### **2.2 Fassaden**

Fassaden sind horizontal und vertikal zu gliedern. Die Gestaltung der sichtbaren Fassadenfläche ist der Plandarstellung in der Ansicht zu entnehmen.

### **2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für den Betrieb des Vorhabens zulässig. Sie dürfen die Höhe von Oberkante Dachausbildung nicht überragen. Die Werbefläche darf insgesamt maximal 20 qm betragen.

Werbeanlagen außerhalb des Betriebsgrundstückes sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

### **2.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind gegen den öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig.

Sonstige Einfriedungen sind nur als Heckenreihe oder beidseitig bepflanztter Drahtzaun mit einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Betonaufrichtungen als durchgehender Zaunfuß sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

### **2.5 Stellplätze für Pkw**

Innerhalb des Sonderbaugebietes sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Pflaster („Öko-Pflaster“) zu befestigen.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Bei Abgrabungen und Geländeänderungen können jederzeit archäologische Funde auftreten.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege, Speyer unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Ggf. sind die Arbeiten bis zur Sicherung der Funde zu unterbrechen.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Bodenschutz**

Unterschiedliche Bodenarten sind getrennt zu lagern und vor Verunreinigungen zu schützen.

Erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigten Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte  $Z_0$  bis  $Z_{1,1}$  der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Elutat und Feststoffen einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlichen Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Bei der Verwendung von  $Z_{1,1}$ -Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

### **4.2 Altablagerungen**

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Eingriffe in die nördlich oder südlich angrenzenden Altablagerungen erfolgen, sind diese zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dann bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen. Eventuell anfallende Aushubmassen sind ordnungsgemäß nach den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

### **4.3 Abfallwirtschaft**

Eine Deponierung überschüssigen Erdmaterials ist nur dann zulässig, wenn andere Verwertungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist sich umgehend mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Kaiserslautern in Verbindung zu setzen.

Bearbeitet: 24.04.2002  
geänd./ergänzt 10.06.2002

Bann, den .....2002

---

Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S.2141 ber. 16.01.1998, BGBl. I S.137 geändert 13.09.2001, BGBl. I S.2376
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Bann hat am 25. Feb. 02 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Bann" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 7. März 02 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 1. März 02 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).
4. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 20. März 02 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
5. Der Gemeinderat von Bann hat am 22. April 02 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan einschließlich Textteil, hat in der Zeit vom 3. Mai 02 bis einschließlich 3. Juni 02 bei der ~~Stadtverwaltung~~ Verwaltungsgemeinschaft öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25. April 02 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. April 02 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen Anregungen ein. Das Ergebnis der Prüfung dieser Anregungen (§ 3 Abs. 2, Satz 4, 1. HS BauGB) wurde mit Schreiben vom 2. Juli 02 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2, Satz 4, 2. HS BauGB).

6. Der Gemeinderat von Bann hat am 24. Juni 02 diesen Bebauungsplan einschließlich sämtlicher Anlagen als Satzung beschlossen.

7. Genehmigung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 11 Abs. 1 BauGB.

**Genehmigt**

mit Verfg. vom 06. Aug. 2002

610-13-100 Bann

Kaiserslautern

den 06. Aug. 2002

Kreisverwaltung

Im Auftrag

*Kusche*



8. Planzeichnung und Textteil stimmen mit dem Willen der Gemeinde Bann überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bann, den 22. Aug. 02



Dienstsiegel

*A. Germauer*  
Ortsbürgermeister

Der Beschluss ueber die Satzung wurde am 29. Aug. 02 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich

9. Textteil in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Landstuhl, den 29. Aug. 02



Dienstsiegel

*[Signature]*  
Bürgermeister

HINWEIS:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie von Mängeln bei der Abwägung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).