



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**1.1 SO Sonstiges Sondergebiet (SO) "Einkaufen" gem. § 11 BauNVO**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Einkaufen" ist gem. § 11 BauNVO allgemein zulässig:  
 - ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorgung, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 qm.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**2.1 3.800 qm Grundfläche gem. §§ 16, 19 BauNVO**  
 Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche von 3.800 qm für das Gebäude des Einzelhandelsmarktes festgesetzt.
  - Zahl der Vollgeschosse gem. § 16, 20 BauNVO**  
**2.2 II**  
 Zulässig sind maximal II Vollgeschosse.
  - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
**2.3 8,50 m**  
 Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das Niveau der fertigen Parkplatzebene in Höhe der Gebäudemitte.
  - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**3. a**  
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
  - Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**4.**  
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Stellplätze und Nebenanlagen**  
**5.**  
 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.  
 Das Plangebiet wird von einem Entwässerungskanal gequert, dieser und die im Randbereich vorhandene Gasleitung werden als unterirdische Leitungen festgesetzt. Ferner ist auch der Entlastungskanal (DN 1200) im Bereich der Wasserschiefer Straße als unterirdische Leitung festgesetzt. Siehe Plan.  
 Parallel zur Gas-Hochdruckleitung verläuft ein Fernmeldekabel. Ein Schutzstreifen von 6 m Gesamtbreite, 3 m beiderseits der Leitung, ist einzuhalten. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten, ein Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen ist im Bereich des Schutzstreifens nicht gestattet.
  - Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
**6.**  
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
**7.**  
 Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Leitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger belastet.
  - Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
**8.**  
 Zum Schutz der Anwohner und umliegenden Wohnbebauung der Wasserschiefer Straße und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte werden gemäß Lärmgutachten folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:  
 - Eine Nachtanlieferung (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ist unzulässig.  
 - Zwischen dem Parkplatz und dem Stillbach ist eine mindestens 3 m hohe und 25 m lange Lärmschutzwand zu errichten (siehe Plan). Die Lärmschutzwand ist auf dem Höhenniveau des Parkplatzes zu errichten.  
 - Der Verladebereich ist teilweise einzuhausen. Die Einhausung ist mit einer Länge von mindestens 12 m in Verlängerung an das Rampengebäude in der Anlieferzone auszuführen. An der zugehörigen Fassade und auf der Dachfläche der Einhausung sind keine Öffnungen zulässig.  
 - Tags ist eine Anlieferung mit maximal 4 Lkw mit Kühlaggregat sowie eine Müllentsorgung durch maximal 2 Lkw zulässig.  
 - Die Fahrgassen des Parkplatzes sind als Asphaltdecke oder einen akustisch gleichwertigen Pflasterbelag auszuführen.  
 - Die Einkaufswagenbox ist teilweise geschlossen auszuführen, Einschubrichtung zum Ein- und Ausgangskoffer hin.  
 - Die technischen Einrichtungen dürfen entsprechend dem Stand der Technik keine tiefrequenten Geräuschanteile und keine tonhaltigen Auffälligkeiten enthalten.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
**9. M1; M2; M3**  
**M1:** Es wird festgesetzt, dass die vorhandenen Wiesenflächen zu erhalten und zu entwickeln sind. Darüber hinaus wird die Fläche ergänzend und vereinzelt mit Streuobstbäumen bepflanzt. Es erfolgt eine extensive Pflege mit einer zweimaligen Mahd/ Jahr. Das Mahdgut ist abzuräumen.  
**M2:** Entwicklung einer Wiesenfläche und Entwicklung und Erhaltung des Ufersaums.  
**M3:** Entwicklung und Erhaltung einer Streuobstwiese.  
 Darüber hinaus wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB festgesetzt, dass der Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes entfallende FFH-LRT-Wiese über die externe Ausgleichsfläche, Flurstück 10/1, Flur 63, Gemarkung Birkenfeld kompensiert wird.
  - Gründorderische Festsetzungen**  
**10. 10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Die Maßnahmenflächen M1 und M3 werden mit Anpflanzflächen überlagert. Es erfolgt eine Anpflanzung von Streuobstbäumen.  
 Für die Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die zu pflanzenden Hochstämme können auch in zentralen Pflanzinseln angeordnet werden.  
**Pflanzliste (nicht abschließend):**  
 Bäume (empfohlener StU: 14-16 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie), Obstbäume i.S.  
 Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hassel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn).
  - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
**10.2**  
 Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.  
 Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO**
- D**  
**DACHGESTALTUNG gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO**  
 Im Plangebiet sind ausschließlich Putzdächer mit einer Dachneigung von 4-6 ° zulässig.  
**WERBEANLAGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO**  
 Im Plangebiet sind blinkende Leuchtreklamen sowie sich zeitweise oder ständig bewegende Werbeanlagen unzulässig.
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6a BauGB**  
**11. HQ100 - Linie**  
**12. Lärmschutzwand (nicht eingemessen)**  
**13. Bauverbotszone (20 m)**  
 Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende natürliche Überschwemmungsgebiet des Stillbachs wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 76 ff. WHG im Bereich des Überschwemmungsgebietes eine Veränderung der Erdoberfläche und die Herstellung von Bauten und Anlagen verboten ist. Ein 5m breiter Gewässerentwicklungstreifen ist von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen. Geländeveränderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 10m breiten Streifens zum Gewässer bedürfen einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz, dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.
- D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**  
 Seitens des **Abfallwirtschaftsbetriebes** wird mitgeteilt, dass für die Abfallentsorgung die sicherheitstechnischen Anforderungen der Berufsgenossenschaft erfüllt sein müssen. Die **OIE AG** weist darauf hin, dass das Niederspannungs-Ortsnetz umgestaltet werden muss, dies ist vorab mit dem Netzbetreiber abzustimmen.  
 Seitens des **Landesbetriebes Mobilität** wird auf verschiedene allgemeine Bedingungen hingewiesen, diese sind der Begründung zu entnehmen.  
 Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Es werden Radonmessungen empfohlen, die Ergebnisse sind mitzuteilen.  
 Seitens der **SGD Nord Regionalstelle Wasser, Abfall, Boden** wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung des Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen hat. Oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser ist in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dabei ist nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet wird. Sofern das Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, versickert werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** neugef. d. Bek. v. 23.09.04 (BGBl. I. S.2414), zul. geänd. durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- **Bauabstandsverordnung (BauAbstV)** i.d. Bek. d. Neuf. v. 23.01.90 (BGBl. I. S.132), zul. geänd. durch Art.2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I. S.1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. v. 18.12.90 (BGBl. I. S.58), zul. geänd. durch Art.2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509 (Nr. 39))
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** v. 29.07.09 (BGBl. I S.2542), zul. geänd. durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- **Raumordnungsgesetz v. 22.12.08 (BGBl. I. S.2986)**, zul. geänd. durch Art. 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** v. 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zul. geänd. durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I. S. 1217)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, i.d.F. d. Bek. v. 17.05.13 (BGBl. I. S.1274), zul. geänd. durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, i.d.F. d. Bek. v. 24.02.10 (BGBl. I. S.94), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S. 2490)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG)** in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 85 und 88 geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)
- **Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25e eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LPlG)** in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 14, 15 und 17 geändert durch Art. 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 477)

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Stadt Birkenfeld hat am 21.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kammerbrunnen - Lidl" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN**  
 Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig in Form einer Offenlage in der Zeit vom 19.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016 unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ 2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.06.2016 aufgefordert.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Die öffentliche Auslegung wurde vom Rat der Stadt Birkenfeld am 15.11.2016 beschlossen.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht und bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am 23.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.01.2017 über die Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Birkenfeld am 04.04.2017 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

**BESCHLUSS ÜBER BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Stadt Birkenfeld hat in seiner Sitzung am 04.04.2017 folgende Beschlüsse gefasst:  
 a) Die unter Buchstabe B gem. § 88 LBauO getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden beschlossen. Die Festsetzungen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen.  
 b) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Stadt Birkenfeld, den 25.04.2017 DS Miroslaw Kowalski  
 Birkenfeld, den 25.04.2017 Stadtbürgermeister

**GENEHMIGUNG**  
 Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt durch die Kreisverwaltung Birkenfeld.

Birkenfeld, den 28.04.2017 Volker Hauschild  
 Kreisverwaltung Birkenfeld

**AUSFERTIGUNG**  
 Der Bebauungsplan wurde in der vorliegenden Fassung vom Stadtrat in der Sitzung am 04.04.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt: Birkenfeld, den 03.05.2017 DS Miroslaw Kowalski  
 Stadtbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 10.05.2017. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Birkenfeld, den 11.05.2017 DS Miroslaw Kowalski  
 Stadtbürgermeister

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

**Füllschema Nutzungsschablone**

SO	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3.800 qm	8,50 m	Grundfläche	max. Firsthöhe (max. FH)
a	D	Bauweise	Dachgestaltung

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**1.1** Sonstiges Sondergebiet "Einkaufen" (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**2.1** Grundfläche (GR) (§§ 16, 19 BauNVO)  
**2.2** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)  
**2.3** Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**3.1** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**4.1** Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
  - Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
**6.1** unterirdische Leitung, hier: Entwässerungskanal/ Entlastungskanal (K) und Gasleitung (G)
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO)**
- D**  
**1. Dachgestaltung**
  - M1**  
**9.1** Maßnahmenflächen (M1 bis M3)
  - 10. Grünordnerische Festsetzungen**  
**10.1** Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - 10. Abzubrechende Gebäude**
  - 11. HQ100 - Linie**
  - 12. Lärmschutzwand (nicht eingemessen)**
  - 13. Bauverbotszone (20 m)**

## STADT BIRKENFELD

### BEBAUUNGSPLAN AM KAMMERBRUNNEN - LIDL

Bearbeitet für die  
 Stadt Birkenfeld  
 Völklingen, März 2017

**Stand:  
 Satzung gem. § 10 BauGB**