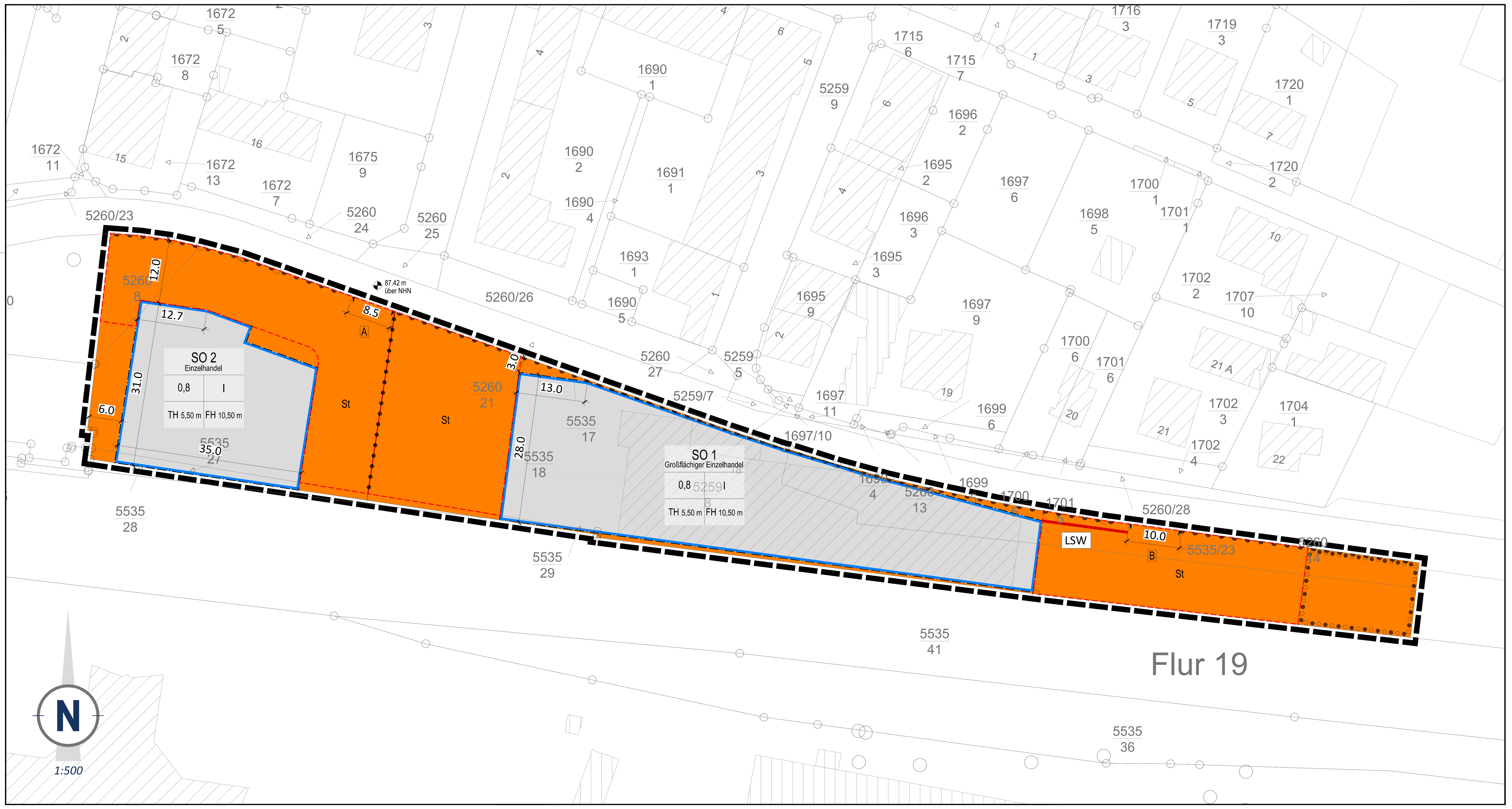
BEBAUUNGSPLAN

" NR. 3 - BAHNHOFSTRASSE, ÄNDERUNG ", STADT NASSAU



PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

SO2 Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8* — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl

I* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,50* m — Maximale Traufhöhe in Meter

FH 10,50* m — Maximale Firsthöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nutzungsschablone (beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

A — Kennzeichnung Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

87,42* m über NHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Lärmschutzwand LSW, Höhe 2.00 m

12.0* — Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

31* — Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude

Flurstücksgrenze

1234* / 56* — Flurstücksnummer

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind nur beispielhaft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)

Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel“:

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

Folgende Nutzungen sind in dem Sondergebiet zulässig:

- Großflächiger Einzelhandel, dessen Warensortiment sich gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau auf nahversorgungsrelevante und innenstadtrelevante Sortimente beschränkt:
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
  - Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
  - Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
  - Wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (sog. Aktionswaren)

    Unter dem Begriff Aktionswaren sind solche Artikel zu verstehen, die nicht dauerhaft Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine den Nahversorgungsartikeln nur untergeordnete Verkaufsfläche einnehmen.
  - Randsortimente sind auf einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

    Unter dem Begriff Randsortiment sind dabei solche Artikel zu verstehen, die dauerhaft angeboten werden, aber nicht zum Kernsortiment gezählt werden und in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Im Sondergebiet SO1 ist eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von 0,31401 Vfz zulässig.

Sondergebiet SO2 „Einzelhandel“:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO2 „Einzelhandel“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind in dem Sondergebiet zulässig:

- Drogeriemarkt mit den branchenüblichen Randsortimenten. Branchenübliche Randsortimente sind auf einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

  Unter dem Begriff Randsortiment sind dabei solche Artikel zu verstehen, die dauerhaft angeboten werden, aber nicht zum Kernsortiment gezählt werden und in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Als branchenübliche Randsortimente sind dabei z.B. Bücher, Schreib- und Spielwaren, Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter) sowie Foto- und optische Erzeugnisse einzustufen.

Im Sondergebiet SO2 ist eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von Vfz zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Sondergebiete SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ und SO 2 „Einzelhandel“ auf jeweils 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlage bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsfläche „Bahnhofsstraße/ B417“ an der als „Bezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32 - siehe Planeintrag, in der Mitte der im Plan gekennzeichneten Zu- und Abfahrt „A“) bestimmt.

Maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH):

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut.

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend.

Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 wird auf 5,50 m und die maximale Firsthöhe auf 10,50 m festgesetzt.

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen von maximal 25% ist ausnahmsweise zulässig. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundfläche höchstens 10% des Gebäudes ausmachen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. In den Sondergebieten SO1 und SO2 dürfen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Bereichen SO1 und SO2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung in ihrer Länge errichtet werden. Zudem ist eine Bebauung an die südliche Grundstücksgrenze hin zu den Bahngleisen zulässig.

1.3.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a):

Im Plangebiet darf bis hin zu den Bahngleisen an der südlich festgesetzten Baugrenze mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.

1.3.3 Abweichende Bauweise für Lärmschutzwände im Bereich SO1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Im Bereich SO1 lösen Lärmschutzwände innerhalb der gekennzeichneten Fläche (vgl. 1.7) mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche keine eigenen Abstandsflächen aus. Deren Errichtung ist grenzständig und innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.

1.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenze gibt die überbaubare Grundstückfläche vor, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen, wie überdachte Standplätze für Einkaufswagen, Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrräder, etc. zulässig.

1.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 und § 14 BauNVO)

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ und SO 2 „Einzelhandel“ zulässig, jedoch nur in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der gesamten Fläche für Stellplätze zulässig.

1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrten auf das Grundstück erfolgen über die festgesetzten Einfahrtsbereiche.

Die direkte verkehrliche Erschließung des Sondergebiets SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgt über die in der Planzeichnung eingetragenen Ein- und Ausfahrtsbereiche „A“ und „B“.

Die direkte verkehrliche Erschließung des Sondergebiets SO 2 „Einzelhandel“ erfolgt über den in der Planzeichnung eingetragenen Ein- und Ausfahrtsbereich „A“.

1.6 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche zum Erhalt

In dem im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bezeichneten Bereich sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs sind abgängige Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

1.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des Sondergebietes SO1 ist im nördlichen Teil entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand (LSW) mit 2,0 m Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsfläche „Bahnhofsstraße/ B417“ an der als „Bezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32 - siehe Planeintrag, in der Mitte der im Plan gekennzeichneten Zu- und Abfahrt „A“) bestimmt.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Im Folgenden sind einige Pflanzen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Die Gliederung geschieht nach den Gesichtspunkten der nachbarrechtlichen Grenzabstände.

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher (verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

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

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 25°. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farben (braun, grau, anthrazit) zu erfolgen.

3.1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Bei geneigten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern bis zu einer Neigung von 10° sind Photovoltaik- und Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Anlage (inklusive Konstruktionshöhe) entsprechen.

3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes,
- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtenden Licht,
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern.

Weitere Bestimmungen zu Werbeanlagen:

- Alle Werbeanlagen einer Fassaden-/Ansichtsseite (NORD, SÜD, OST, WEST) dürfen insgesamt pro Ansichtsseite maximal 5 % der jeweiligen Wand- und Giebelfläche einnehmen.
- Werbeanlagen, welche am Gebäude befestigt sind, dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine freistehende Werbepylone zulässig. Die Werbepylone darf eine Höhe von maximale 10,50 m, gemessen vom in der Planzeichnung festgelegten unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten.

4 NASSAUER SORTIMENTENLISTE

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

Innenstadtrelevante Sortimente

WZ2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbei- ten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken, Teppiche)
aus 47.53	Teppiche
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe o h n e Sportgroßgeräte, Campingartikel)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente

WZ2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
aus 45.40	Mofas

HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds' sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind einschlägige Regelwerke zu berücksichtigen (u.a. DIN 4020 ‚Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke'; DIN EN 1997-1 und -2 ‚Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik').

1. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Vorgaben gemäß § 5 Abs. WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) und § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Die überplante Fläche liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Eine Verpflichtung zu baulichen Vorsorgemaßnahmen ist nicht erforderlich, dennoch wird grds. empfohlen, eine bauliche Anpassung (z.B. wasserresistente Bauweise) vorzunehmen.

2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

3. Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Die Direktion Landesarchäologie Koblenz (GDKE) möchte den archäologischen Sachstand im Rahmen der Erdarbeiten nach Abtrag der bestehenden Parkplatzoberfläche und der darunter liegenden Frostschutzschicht prüfen. Sie fordert daher die frühzeitige Bekanntgabe dieser Arbeiten.

4. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß§§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

5. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu berücksichtigen.

6. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. Der Mindestabstand von Bepflanzungen zwischen Bahngelände und Vorhaben ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

7. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' einzuhalten.

8. Das Landesamt für Geologie und Bergbau RLP kommt zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bahnhofstraße" von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld "Josephsglück 18" sowie von dem auf Eisen, Blei, Kupfer, Silber und Zink verliehenen Bergwerksfeld "Gottessegen cons." überdeckt wird. Das Bergrecht für die beiden Bergwerksfelder wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld "Josphsglück 18" liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass für das Bergwerksfeld "Gottessegen cons." im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. Sollten bei dem geplanten Vorhaben Indizien für Bergbau vorliegen, ist spätestens dann ein Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

9. Aktuelle Pläne zum Verlauf von bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom innerhalb des Planbereichs sind unter planauskunft.mitte@telekom.de abzurufen.

10. Aufgrund von Erzbergbau in der Region kann es zu Bodenkontaminierungen gekommen sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu prüfen.

11. Bei Bauanträgen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat eine Abstimmung zwischen dem Bauherrn und der DB Netz AG zu erfolgen.

12. Im unmittelbaren Grenzbereich zur Fläche der Deutschen Bahn verläuft eine Kabelrohrtrasse mit dem Streckenfernmeldekabel F 7309 und FB 104. Zu dieser ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Ansprechpartner ist die DB Kommunikationstechnik GmbH: netzadministration-m@deutschebahn.com.

13. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geolog iedatengesetz/faq-geoldg.html

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
  Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB Beschluss des Stadtrates am	13.05.2024
2. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauunsplan sowie die Billigung des Entwurfs durch den Stadtrat am	13.05.2024
3. Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt "Blaues Ländchen aktuell Nr. 32/2023" sowie auf der Homepage am	22.08.2024
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis	 02.09.2024 04.10.2024
5. Anschreiben der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am	14.08.2024
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom bis	 02.09.2024 04.10.2024
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB Beschluss des Stadtrates am	16.12.2024

8. ausgefertigt:

Nassau, den __.__.____ — Manuel Liguori, Stadtbürgermeister

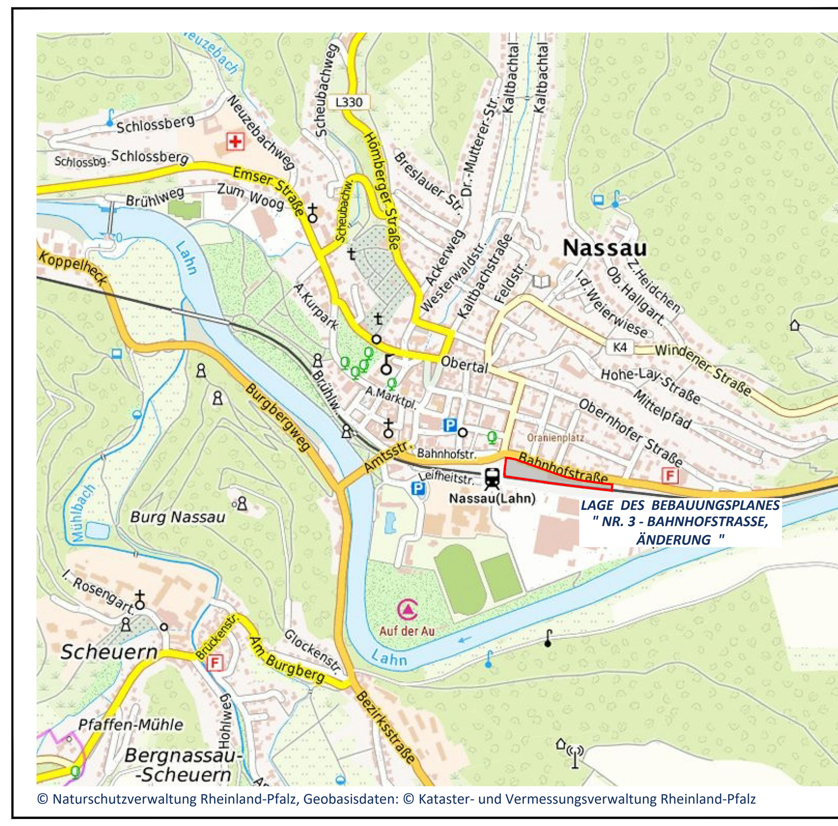
9. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am __.__.____.
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bahnhofstraße" " einschließlich der Begründung rechtsverbindlich.

Nassau, den __.__.____ — Manuel Liguori, Stadtbürgermeister

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	6.346	0,63	100,00
Bauflächen gesamt	6.346	0,63	100,00
Sonstige Sondergebiete: SO 1	4.141	0,41	65,24
Sonstige Sondergebiete: SO 2	2.205	0,22	34,76

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS. WSW & PARTNER

SATZUNGSEXEMPLAR

Projekt/Maßnahme/Objekt
BEBAUUNGSPLAN "NR. 3 - BAHNHOFSTRASSE, ÄNDERUNG", STADT NASSAU

Auftraggeber
ALDI SÜD Immobilienverwaltungs GmbH & Co. oHG Rastatt

Inhalt
SATZUNGSEXEMPLAR

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
RIES 05/24	HOFMANN 05/24	1 : 500	1.155/ 0.742	1193_BP-S

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Ergänzung Höhenbezugspunkte	RIES/ HOFMANN	13.06.2024
b	Anpassung Baufenster SO2	RIES/ HOFMANN	13.08.2024
c	Erstellung des Satzungsexemplares	VILLARD/HOFMANN	04.11.2024

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de

N:\STADTBAU\1193\4_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\1193_BPS-UTM_240813.DWG