

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Vorhabenbezug des Bebauungsplans

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Vorhaben sind vor Abschluss des Durchführungsvertrages auch nicht im Rahmen des § 33 BauGB zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind 5 Jahre nach Abschluss der Umsetzung des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens - abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan - auch solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen und deren Zulässigkeit durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages vereinbart wird.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11-11 BauNVO)

2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: „Möbel- und Gartenfachmarkt“

(§11 BauNVO)

2.1.1 Das Sondergebiet „Möbel- und Gartenfachmarkt“ dient zur Unterbringung eines Möbelfachmarktes und eines Gartenfachmarktes sowie eine der Zweckbestimmung untergeordnete Nutzung.

2.1.2 Die Gesamtverkaufsfläche des Möbelfachmarktes darf 6.000 m² und die des Gartenfachmarktes 2.000 m² nicht überschreiten.

2.1.3 Als Kernsortiment des Möbelfachmarktes sind folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente und maximale Verkaufsflächen zulässig:

- Möbel (inkl. Büro-, Bad-, Camping- und Küchenmöbel), Antiquitäten 4.600 m²
- Bettwaren (z.B. Lattenroste) / Matratzen 450 m²
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel 250 m²
- Teppichböden (Roll- und Einzelware) 250 m²
- Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge 100 m²

Als Kernsortiment des Gartenfachmarktes sind folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente und maximale Verkaufsflächen zulässig:

- Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße, Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser 1.800 m²

2.1.4 Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist für den Möbelfachmarkt auf 600 m² begrenzt, höchstens jedoch auf 10% der Gesamtverkaufsfläche des Möbelfachmarktes. Folgende zentrenrelevante Sortimente sind hierfür anteilig zulässig:

- Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Wohneinrichtungsaccessoires / Dekorationsartikel auf max. 400 m² der vorgenannten Verkaufsfläche,
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen auf max. 400 m² der vorgenannten Verkaufsfläche.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist für den Gartenfachmarkt auf 200 m² begrenzt, höchstens jedoch auf 10% der Gesamtverkaufsfläche des Gartenfachmarktes. Folgende zentrenrelevante Sortimente sind hierfür anteilig zulässig:

- Schnittblumen auf max. 50 m² der vorgenannten Verkaufsfläche,
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel und Souvenirs auf max. 200 m² der vorgenannten Verkaufsfläche.

2.1.5 Innerhalb des Sondergebietes „Möbel- und Gartenfachmarkt“ ist eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Bruttogeschossfläche von max. 360 m², davon 70 m² Verkaufsfläche, zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

3.1.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen sind als maximale Höhen über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt bei baulichen Anlagen

- mit Flachdach der obere Abschluss der Fassade (Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.),
- mit geneigten Dächern der obere Abschluss des Daches (First).

3.1.2 Ausnahmen: Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Solaranlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten.

3.2 Überschreitung der festgesetzten GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, soweit dies für die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse oder zum Schutz des Grundwassers notwendig ist.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, nach der Gebäude bei Beachtung der notwendigen Abstandsflächen ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten an der Klosterstraße zulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume anzupflanzen. Abweichungen von bis zu max. 2 m zu den festgesetzten Standorten sind zulässig. Die durchwurzelbare Substratschicht muss im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,20 m bei einem durchwurzelbaren Volumen von min 24 m³ je Baum betragen.

Die zu pflanzenden Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, dem natürlichen Habitus gemäß zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine Anwuchs- und Bestandspflege ist zu gewährleisten.
Standortgerechte Baumarten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt:

Pflanzliste:

Auswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Auswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling

8. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bei Eingriffen in die belasteten Bereiche sind entsprechende Schutz- und Sanierungsmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

Zulässig sind

- Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6°.
- Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 35°.

2. Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nm. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.1 Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt.

2.2 Motorisierte, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

2.3 Folgende Werbeanlagen sind zulässig:

- a) an den Fassaden des Möbelfachmarktes
 - parallel zur Fassade eine Werbeanlage mit einer Länge von max. 12,5 m und einer Höhe von max. 5,0 m; diese Werbeanlage darf max. 3,5 m über die Oberkante der Attika hinausragen,
 - zwei Planenlifter mit einer Breite von max. 4,5 m und einer Höhe von max. 9,0 m,
 - zwei Schriftzüge mit jeweils einer Länge von max. 8,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m,
- b) an der Fassade des Gartenmarktes parallel zur Fassade eine Werbeanlage mit einer Länge von max. 6,0 m und einer Höhe von max. 3,0 m,
- c) an der Ostgrenze des Plangebietes zwei freistehende Großflächen-Werbeanlagen mit einer Größe von max. 12 m²,
- d) 1 Einfahrtsschild an der Gebietszufahrt (selbstleuchtend),
- e) 11 Parkplatzschilder (angeleuchtet) auf der Fläche für Stellplätze,
- f) 10 Fahnenmasten entlang der Klosterstraße und 5 Fahnenmasten entlang der Nordgrenze des Sondergebietes mit einer Höhe von jeweils max. 6,0 m,
- g) ein Werbepylon mit drei Werbetafeln an der Mastspitze mit einer Gesamthöhe von max. 16,0 m an der Klosterstraße.

3. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen sind nur um die Freiverkaufsfläche des Gartenmarktes zulässig. Zugelassen werden Stabgitterzäune mit einer Höhe von maximal 3,5 m.

HINWEISE

1. Freiflächen

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan (mindestens Maßstab 1 : 200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen dargestellt sind.

2. Umweltbaubegleitung

Zur Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna durch die Bautätigkeiten ist bei Beginn von Bauarbeiten während der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 1. März und dem 30. September, durch eine fachkundige Person als Umweltbaubegleitung zu prüfen, dass durch die Bautätigkeiten keine Tiere getötet oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist dazu vor Baubeginn auf Vorkommen von Brutstätten von Vögeln (insbesondere Bachstelze) zu kontrollieren.

3. Boden und Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastenstandorte „Firma Heyl Tafelacker“ sowie „Lederfabrik / Sägewerk“. Der Boden im Plangebiet weist eine deutliche Schadstoffbelastung auf, u. a. durch PAK, MKW, Arsen, Blei und Chrom. Eine Bebauung im Plangebiet ist daher im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen und die Behörde am Bauantragsverfahren zu beteiligen. Des Weiteren ist bei Eingriffen in den Untergrund eine gutachterliche Begleitung / Überwachung erforderlich.

4. Kampfmittel

Vor Bodeneingriffen wird eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) empfohlen.

Generell gilt: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen.

5. Radonbelastung in der Bodenluft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Ein Gutachten zur Radonbelastung ist erstellt worden: Radonbelastung in der Bodenluft – Vorhabenbezogener Bebauungsplan S 81 „Möbel- und Gartenfachmarkt an der Klosterstraße“, Worms. GeoConsult Rein. Oppenheim. 17.06.2019. Bei baulichen Maßnahmen sind die im Gutachten genannten Präventionsmaßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse RVK III zu berücksichtigen.

6. Schallschutz

Im Sondergebiet „Möbel- und Gartenfachmarkt“ sind folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

- Einhaltung der geplanten Anlieferzeiten (6-22 Uhr),
- Nutzung der Stellplatzanlagen nicht zur Nachtzeit (22-6 Uhr),
- Verzicht auf geräuschintensive Veranstaltungen auf den Stellplatzanlagen,
- Verwendung nur von Fahnenmasten mit Galgen oder festmontierten Fahnen oder einer vergleichbaren Konstruktion ausgeführt werden.

7. Überschwemmungsgefahr bei Extremhochwasser

Das Plangebiet liegt in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ extrem) im Sinne des § 78b WHG. Bei extremen Rhein-Hochwässern können Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Eine an diese Lage angepasste Bauweise ist erforderlich. Es obliegt dem Vorhabenträger ggf. besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen. Für den Fall eines Extrem-Hochwassers sind geeignete Maßnahmen zur Schadensminderung an Bauvorhaben mit der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Worms abzustimmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen nach § 78c WHG in Bezug auf Heizölverbraucheranlagen zu berücksichtigen.

8. Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Rechtsverordnung vom 01.06.1982 über die Erklärung des Gebietes zwischen Klosterstraße, Cornelius-Heyl-Straße, Speyerer Straße, Gutleutstraße und Scheidtstraße zum Grabungsschutzgebiet.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesar-
chaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

9. Archäologische Funde

Gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes für Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 sind archäologische Funde unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten.

Alle Nachforschungen, z. B. Ausgrabungen, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn anzukündigen. Verstöße werden gemäß § 33 des o. a. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

10. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung (GemO) als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder ändert, ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung zu besitzen, oder von der erteilten Baugenehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer neuen Genehmigung bedurft hätte.

Jede Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 24 Abs. 5 GemO i.V.m. § 89 Landesbauordnung mit einem Bußgeld bis zu 50.000,-€ geahndet werden.