



Stadt Trier

Bebauungsplan (Vorentwurf)

BZ 14 „westlich Monaiser Straße“

Textfestsetzungen

(Anlage zum Raumordnungsantrag)

Stand: 21.09.2021

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12. 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt am 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet SO1 "Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe" wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.1.1 Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- a. Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Form von SB-Warenhäusern mit Anlagen für die handwerkliche Herstellung von in den SB-Warenhäusern angebotenen Produkten (insbesondere Bäckerei und Metzgerei)
- b. Innerhalb eines SB-Warenhauses auf einer dem SB-Warenhaus in der Grundfläche untergeordneten Shop-Zone (Mall) Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten sowie Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wobei die Sortimente „Bekleidung, Wäsche“ sowie „Schuhe, Lederwaren“ nicht zulässig sind
- c. Schank- und Speisewirtschaften auf einer dem SB-Warenhaus in der Grundfläche untergeordneten Fläche
- d. betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen
- e. Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter (wie Kinderhorte, Infostände, Beratungsbüros)

1.1.1.1 SB-Warenhäuser einschließlich Shop-Zonen sind auf einer Verkaufsfläche von mindestens 8.000 m² und maximal 10.380 m² zulässig. Dabei dürfen die nachfolgend aufgelisteten Sortimente folgende Verkaufsflächen-Obergrenzen in SB-Warenhäusern einschließlich der Shop-Zonen nicht überschreiten:

Sortimente	Verkaufsfläche
a. Nahrungs- und Genussmittel	5.600 m ²
b. Gesundheit- und Körperpflege	925 m ²
c. Blumen, zoologischer Bedarf/Tiernahrung, pharmazeutische Artikel/Arzneimittel, Zeitungen/Zeitschriften (übriger periodischer Bedarf)	300 m ²
d. Bekleidung, Wäsche	600 m ²
e. Schuhe, Lederwaren	150 m ²
f. Bücher, Schreibwaren	350 m ²
g. Spielwaren, Sportartikel	340 m ²
h. Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	350 m ²
i. Uhren, Schmuck, Optik	200 m ²
j. Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	525 m ²
k. Einrichtungsbedarf	200 m ²
l. übriger aperiodischer Bedarf: Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf, Fahrräder und -zubehör, Möbel, Lampen und Leuchten (nicht zentrenrelevant)	685 m ²

Summe nahversorgungsrelevante Sortimente	6.825 m ²
Summe zentrenrelevante Sortimente	2.490 m ²
Summe nicht zentrenrelevante Sortimente	685 m ²
Summe SB-Warenhaus (ohne vorgelagerte Mall)	10.000 m²
Summe periodischer Bedarf (Mall)	300 m ²
Summe zentrenrelevante Sortimente (Mall)	80 m ²
Summe vorgelagerte Mall	380 m ²
Summe SB-Warenhaus (mit vorgelagerter Mall)	10.380 m²

Die unter d. bis k. genannten Sortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 2.490 m² in SB-Warenhäusern nicht übersteigen (*Anmerkung: Die Addition der unter d. bis k. aufgeführten Sortimente ergibt eine größere Verkaufsfläche als 2.490 m²*).

2 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören

2.1 Zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c. Anlagen für sportliche Zwecke,
- d. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2.2 Nicht zulässig sind:

- a. Lagerhäuser und Lagerplätze,
- b. Anlagen für kirchliche Zwecke,
- c. Vergnügungsstätten,
- d. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nach der Trierer Sortimentsliste 2025+ (Anlage).

3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- b. Für das Sondergebiet SO sowie das GE sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch die maximalen Höhen baulicher Anlagen (GH_{max} ü NN) gemäß Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
- c. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 2,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a. Für das GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- b. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- c. [wird ergänzt]

5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- a. Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO sowie innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- b. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung mit „ST“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- c. Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen des Sondergebiets SO sind überdachte Stellplätze mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig, sofern die Überdachungskonstruktionen inkl. der Photovoltaikanlagen eine maximale Höhe von x m ü NN nicht überschreiten.
- d. [wird ergänzt]

6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a. [wird ergänzt]

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- a. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

[wird ergänzt]

- b. Stamm- und Wurzelschutz

[wird ergänzt]

- c. Anpflanzung von Bäumen

[wird ergänzt]

- d. Dachbegrünung SB-Warenhaus

Flachdächer und Gebäude mit flachgeneigten Dächern mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv oder intensiv zu begrünen. (*Genauer gem. Landschaftsplanung*)

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.

- e. Photovoltaikanlagen Stellplätze

[wird ergänzt]

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Werbeanlagen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von bis zu 25,00 m zulässig.
2. Werbeanlagen mit Ausnahme des unter Ziffer 1 festgesetzten Werbepylons dürfen die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen, an denen sie angebracht sind, nicht überschreiten.

IV. KENNZEICHNUNGEN

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hochwassergefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets, jedoch in einem hochwassergefährdeten Gebiet.

VI. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

a. Schutz des Mutterbodens

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN18915 und DIN19431 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

b. Denkmalschutz

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

c. Hochwasser

Hinweis hochwassergefährdetes Gebiet

d. Pflanzliste