



# Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt", 1. Änderung

in der Gemeinde Mommenheim  
Kreis Mainz-Bingen

## Textliche Festsetzungen

*(Hinweis: Die Änderungen sind kursiv und gelb markiert.)*



Oktober 2023



### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mommenheim war, übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Ortsgemeinde Mommenheim  
Portugieserstraße 20  
55278 Mommenheim

Mommenheim,

den

---

Herr Hans-Peter Broock  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2023

---

(Unterschrift)



## Rechtsplan Teil 1

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind: Lebensmittelvollsortimentmarkt für nachfolgend genannte Obergrenzen bezogen auf die Bruttogeschossfläche mit 2 200 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von maximal 1 600 m<sup>2</sup> **inkl. Bäckerei mit Café und Gastronomiebetrieb mit Außensitzbereich mit insgesamt bis zu 75 Sitzplätzen.**

##### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt.

Die bauliche Höhe des Gebäudes wird auf 10,0 m Firsthöhe gemessen von Fertigfußboden begrenzt.

#### **I.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung**

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

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche des Lebensmittelmarktes befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Stützmauern zur Herstellung der Stellplätze, Anlieferungsrampen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Abstand des Baukörpers zur L 425 beträgt 20,0 m. Ausnahme sind das Vordach und der Pylon, welche in einem Abstand von 17,0 m zur L 425 errichtet werden.

#### **I.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Ausnahmsweise können Anlagen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Überdeckungen von Abstellbereichen, Hinweisschildern und Werbetafeln auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.



**I.4 Flächen für Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sind private Stellplatzflächen und sind ausschließlich dem Lebensmittelmarkt und dessen Betrieb zugeordnet.

**I.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Bebauung oder Bewuchs nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.



## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

### **II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Ein Mindestanteil von 0,1 der Grundstücksflächen ist von jeglicher Bodenversiegelung frei zu halten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **II.2 Dächer**

Die Dachform wird als Sattel- und/oder Walmdach festgesetzt.

Dachflächenmaterialien in einem Farbenspektrum grau bis rotbraun sind zulässig.

### **II.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen an den Baukörpern sind innerhalb der Fassadenflächen und auf dem Vordach zulässig.

Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.

Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.



Rechtsplan Teil 2

### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **III.1.1.1 Bepflanzung von privaten Grünflächen**

Auf den Flächen sind Laubbäume (3 x v., 18 cm bis 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die privaten Grünflächen sind abwechslungsreich zu bepflanzen. Auf 50 % der Gesamtfläche ist pro 1,5 m<sup>2</sup> eine Pflanze der Artenliste 2 und auf den restlichen 50 % der Gesamtfläche sind pro 1,0 m<sup>2</sup> vier Pflanzen der Artenliste 3 zu pflanzen.

Hinweis:

Auf der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes entlang der landwirtschaftlichen Grundstücke ist eine Fläche in der Breite von mindestens 1,0 m nicht durch Bäume und Sträucher zu bepflanzen.

#### **III.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

##### **III.2.1 Kompensationsflächen**

Die nördlichen Teilparzellen (39/6, 38/3, 37/2) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Bereich Regenwasser zu versickern und zu bewirtschaften.

#### **III.3 Hinweise zur Bepflanzung**

Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind parallel zur Bauphase spätestens in der der Bebauung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.



## **IV. Hinweise**

### **IV.1 Bodenfunde (prähistorische Denkmale)**

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, anzuzeigen. Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff.) zu berücksichtigen. Archäologische Fundstellen sind unverzüglich der GDKE, von den bauausführenden Betrieben, anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalfachbehörde bereit zu halten.

### **IV.2 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz**

Sollten während Bauarbeiten o. ä. sich Anzeichen zu abgelagerten Abfällen (Altablagerungen) oder zu stillgelegten Anlagen ergeben, bittet die SGD Süd, Mainz, um entsprechende Information. Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) hingewiesen.



## ANHANG

### PFLANZLISTE

#### Artenliste 1:

(Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 cm bis 18 cm, Kleinbäume)

Eiche	( <i>Quercus x turneri</i> 'Pseudoturneri')
Ahorn	( <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana')
Kastanie	( <i>Aesculus carnea</i> 'Briotii')

#### Hinweis:

Die Artenauswahl stellt ein Artenspektrum dar. Es sind auch Baumarten wählbar, die den Standortnutzungen im Stellplatzbereich besser gerecht werden. Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

#### Artenliste 2: Heckenpflanzen und Sträucher

Gemeine Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus fragula</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Waldhasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )

#### Artenliste 3: Bodendecker und Kleinsträucher

Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Berberitze	( <i>Berberis buxifolia</i> "Nana")
Berberitze	( <i>Berberis candidula</i> )
Scheinquitte	( <i>Chaenomeles lagenaria</i> )
Kriechspindel	( <i>Euonymus fortunei</i> )
Fünffingerstrauch	( <i>Potentilla fruticosa</i> )
Bodendeckende Rose	( <i>Rosa</i> "The fairy")
Bodendeckende Rose	( <i>Rosa</i> "fiona")
Bodendeckende Rose	( <i>Rosa</i> "Swany")
Glanzrose	( <i>Rosa nitida</i> )
Rote Sommerspiere	( <i>Spirea</i> "Anthony Waterer")