



## **Ortsgemeinde Siershahn**

### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

#### **„Ortslage Nordost“ 2. Änderung**

### **Satzung**

Planstand: 07.03.2019

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

1.1. Im Plangebiet sind gem. § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA), gem. § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) und gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt.

1.2. Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete ( § 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.3. Festsetzungen für das Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.4. Festsetzungen für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> (nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment mit max. 10% Nebensortiment) zulässig.

Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup>.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(9 § Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 und 17 BauNVO)

#### 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt.

##### 2.1.1 Im Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel darf gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### 3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ (9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, bzw. Baulinien, auf die gebaut werden muss, bestimmt.

##### 3.1.1 Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen:

Ein Vortreten und bei Baulinien auch Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m Tiefe ist, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig. ( § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die Baulinie impliziert keine geschlossene Bauweise.

#### 3.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt.

##### 3.2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Im Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel ist der in der Plankarte gekennzeichnete Bereich der Ladezone vollständig einzuhausen.
- 4.2 Die Fahrwege der Kundenstellplätze sind innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel mit scharfkantigem Pflaster zu befestigen oder mit einer Asphalt-oberfläche zu versehen.

#### **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Die in der Planurkunde oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen bzw. dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.  
Für alle Pflanzgebote in der Planurkunde gilt, dass eine Abweichung von bis zu 10 m vom eingezeichneten Standort möglich ist. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht sind einzuhalten.  
Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.  
Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:  
Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm  
Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm
- 5.2 Innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel sind 10 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.
- 5.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und dem Mischgebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.
- 5.4 Bäume innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Stellplatzanlagen) müssen jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 m<sup>2</sup> dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
- 5.5 Pflanzenliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Auf frischen bis periodisch feuchten Böden der Tallagen und Hangmulden**Bäume:**

Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Espe	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

**Sträucher:**

Feldahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn*	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose*	(Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (auch gemeiner Schneeball genannt)	(Viburnum opulus)

Auf Böden mittlerer Standorte an Unter-, Mittel- und Oberhängen**Bäume:**

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotblühende Rosskastanie	(Aesculus x carnea)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus) <i>bis etwa 550 m ü. NN</i>
Baumhasel	(Corylus colurna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Espe	(Populus tremula)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

**Sträucher:** (wie oben sowie ergänzend)

Besenginster*	(Cytisus scoparius)
Schwarzdorn*	(Prunus spinosa)
Weinrose*	(Rosa eglanteria)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder (auch Roter Holunder genannt)	(Sambucus racemosa)

\* Sträucher nicht zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB Verbindung § 88 LBauO (GVBl. 1998, 365)

### **6. Außengestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

### **7. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsf lächen.

## **Hinweise und Empfehlungen**

- 8.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze  
Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).
- 8.2 Versickerung des Oberflächenwassers  
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.
- 8.3 Baugrunduntersuchungen  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.
- 8.4 Maßnahmen zum Bodenschutz  
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

#### 8.5 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

#### 8.6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

#### 8.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen sind ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten:

- Um schalltechnische Konflikte zu vermeiden, ist die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf 07.00 bis 20.00 Uhr zu begrenzen.
- Die Marktanlieferung ist ausschließlich innerhalb der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
- Im Beurteilungszeitraum "Nacht" (22.00 bis 06.00 Uhr) ist die Anlieferung über die Rampe sowie den ebenerdigen Eingang des angeschlossenen Backshops nicht zulässig.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das Rolltor der Einhausung muss während des Warenumschlags geschlossen sein.
- Eine Einhausung des Anlieferungsbereichs ist gemäß Tabelle 11 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung ausgewiesenen erforderlichen Schalldämm-Maßen (erf. R'w.. Spalte 5) der Bauteile auszuführen.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der Tabelle 15 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Ortslage Nordost“ 2. Änderung ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen im Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

## 8.8 Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Siershahn zu beachten.