

Ortsgemeinde Altendiez



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“, 4. Änderung

Textliche Festsetzungen

Entwurf

09. September 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4.	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.5.	Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	5
2.1.	Dachgestaltung.....	5
2.2.	Einfriedung	5
2.3.	Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	5
2.4.	Werbeanlagen	5
3.	Pflanzliste.....	5
4.	Hinweise	6
4.1.	Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze.....	6
4.2.	Baugrunduntersuchungen.....	6
4.3.	Maßnahmen zum Bodenschutz	6
4.4.	Denkmalschutz	7
4.5.	Artenschutz.....	7
4.6.	Zahl der notwendigen Stellplätze	7

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungsart festgesetzt:

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird als sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsflächenzahl VFZ¹ von 0,2411 und gemäß der Diezer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten; Randsortimente sind mit einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 % zulässig. Zusätzlich sind ständig wechselnde Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 20 % zulässig (sogenannte Aktionswaren).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

(§ 20 (1) BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 174,00 m NHN festgesetzt.

¹ Die Verkaufsflächenzahl gibt die Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße wieder. Die vorliegend festgesetzten Verkaufsflächenzahl ermöglicht eine maximale Verkaufsfläche von 1.150 m².

$$\frac{1.150 \text{ m}^2 \text{ (Verkaufsfläche)}}{4.770 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksfläche)}} = \underline{0,2411} \text{ (Verkaufsflächenzahl)}$$

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen (u.a. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen) ist auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen bleiben unberührt.

1.5. Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 25 a und 25 b BauGB)

Stellplatzbegrünung

Pro 8 Stellplätzen ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pro Baumstandort ist eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuhalten.

Randliche Eingrünung

In den Bereichen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 einheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, alternativ 8 Obstbaum-Hochstämme regionaler Sorten oder Wildobstsorten heimische Gehölze und Hecken gem. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden. Bäume, die erhalten werden können, sind anrechenbar.

Die zu erhaltenden Gehölze sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Dachgestaltung

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik-Anlagen) sind zulässig.

2.2. Einfriedung

Einfriedungen in Form von Laubholzhecken und blickundurchlässigen Zäunen (Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Geländeoberkante zulässig.

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten

2.3. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, wenn diese nicht für Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Lagerplätze, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Strauchhecken (1 Pfl. pro lfm) abgeschirmt werden. Die nachbarrechtlichen Abstände sind dabei zu beachten. Alternativ können sie auch baulich integriert oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Gebäudehöhe angebracht werden. Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 10,00 m über dem Geländeniveau zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Pflanzliste

Folgende Bäume werden für die Bepflanzung auf dem Grundstück empfohlen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* ‚Carrierei‘)

Sträucher:

- Weidengebüsch aus Korb-/ Silber- oder Bruchweide
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Echte Felsenbirne (*Amelanchier rotundifolia*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

4. Hinweise

4.1. Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

4.2. 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.

4.3. Maßnahmen zum Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutz-

barem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Nach Beendigung der Fundamentinstallation ist der Boden wieder in seine Ursprungsform zu überführen. Verdichtete Bodenbereiche (durch Befahren und Lagerung) sind wieder zu lockern.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Zahl der notwendigen Stellplätze

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

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“ der Ortsgemeinde Altendiez.

Altendiez, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Altendiez, den _____

(Ortsbürgermeister)