



Stadt Kyllburg

**Bebauungsplan
,Zwischen Industrie- und Talstraße'**

**Textliche Festsetzungen
März 2008**

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	5
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL	5
2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE.....	5
2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	5
3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	5
4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	6
5 GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB).....	6
6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
6.1 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NICHT SCHÄDLICH VERUNREINIGTEM NIEDERSCHLAGSWASSER.....	6
7 PFLANZPFLICHTEN.....	6
7.1 FASSADENBEGRÜNUNG.....	6
8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	6
TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO).....	7
1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2 DACHFLÄCHEN.....	7
2.1 GESTALTUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN	7
2.2 WERBEANLAGEN	7
TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....	7

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

SO_{EZH} = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandelsbetrieb' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Im SO_{EZH} ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1015 m² mit folgendem Sortiment allgemein zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Gesundheits-, Hygiene- und Körperpflegeprodukte
- Wasch- und Putzmittel
- Haushaltswaren
- sowie vergleichbare Warengruppen, die der Nahversorgung dienen
- Textilien
- und wechselnde Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs (sog. Aktionsware)

MI₁ = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe,
5. Vergnügungsstätten.

MI₂ = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVOAllgemein zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige Gewerbebetriebe.
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Großflächige Einzelhandelsbetriebe,
7. Vergnügungsstätten.

MI₃ = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVOAllgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe,
5. Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen als Höchstgrenze festgesetzt.

Definition der Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Höhenlage des Schnittpunktes der äußeren Wandhaut mit der äußeren Dachhaut.

Definition der Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Höhenlage der Oberkante der Dachkonstruktion (= äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel).

Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe und der Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet ‚klein-flächige Einzelhandelsbetriebe und großflächiger Einzelhandelsbetrieb‘

Die maximale Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) ist entsprechend dem Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Fertigfußbodenhöhe (OK FFB).

Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe und der Firsthöhe im Mischgebiet M₁ und M₂

Die maximale Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) ist entsprechend dem Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Fertigfußbodenhöhe (OK FFB).

Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe und der Firsthöhe im Mischgebiet M₃

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. in. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5 GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Es ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 1,50 m von der Talstraße zum Sondergebiet festgesetzt.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

6.1 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NICHT SCHÄDLICH VERUNREINIGTEM NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden zurückzuhalten und zu versickern. Zusätzlich ist eine Rückhaltung mittels Rohrrigolen zulässig. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen ist so zu bemessen, dass 50 Liter pro m² befestigter Fläche zurückgehalten werden können. Die Überläufe dieser Rückhaltungen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind mit Inbetriebnahme der zugeordneten baulichen Anlagen fertig zu stellen.

7 PFLANZPFLICHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 FASSADENBEGRÜNUNG

Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m² keine Fenster, Lichtbänder oder Türen aufweisen, und Mauern sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen bzw. durch vorgelegte Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) zu gliedern.

8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- **Lärmschutzwand**

An der nordöstlichen Seite des SO_{EZH} ist eine Lärmschutzwand in der Länge von 63m und einer Höhe von 2,8 m über dem Niveau des Betriebsgeländes zu errichten. Die Höhenlage der Oberkante der Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zum Betriebsgelände orientierte Seite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.

- **Fahrbahnasphaltierung**

Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen im SO_{EZH} sowie im MI₁ und MI₂ sind zu asphaltieren.

- **Anordnung von Aufenthaltsräumen im Mischgebiet**

Im Mischgebiet MI₃ sind Aufenthaltsräumen nur im Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2 DACHFLÄCHEN

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Das Satteldach muss auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{EZH}) sowie in den Mischgebieten MI₁ und MI₂ beträgt die festgesetzte Dachneigung für Hauptgebäude 15– 20 Grad; im Mischgebiet MI₃ 25 – 45 Grad.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zudem Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer zulässig. Sie sind in der Dachneigung frei.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche naturrot bis rotbraun/braun oder schwarz/anthrazit auszuführen. Matt glasierte Ziegel sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/ titanfarbenem Blech sowie Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

2.1 GESTALTUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN

Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien auszugestalten. Die Ausführung von Fahrgassen in Asphalt ist zulässig; für das Sonstige Sondergebiet SO_{EZH} und die Mischgebiet MI₁ und MI₂ ist die Ausführung von Fahrgassen in Asphalt verbindlich.

2.2 WERBEANLAGEN

Pro Betrieb sind nicht mehr als zwei - auf der Fassade der Gebäude flächenbündig angebrachte - Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von bis zu 6,50 m² zulässig.

Es sind zudem zwei freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) in den Einfahrtsbereichen zum Gebiet zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 7,00 m – gemessen über dem tatsächlichen Gelände – und eine werbewirksame Fläche von 10 m² pro Ansichtsseite nicht überschreiten.

Je Betrieb ist eine Werbevitrine zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltung- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sollen die Vorgaben der DIN 19371 beachtet werden.

3. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) sind zu beachten.
4. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
5. Die Anforderungen des „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ sind zu beachten.
6. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ und die DIN 18 916 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ sind zu beachten.
7. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
9. Die Andienung der Einzelhandelsbetriebe ist nur werktags im Zeitraum von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig. Eine entsprechende Auflage ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
10. Im Mischgebiet MI₂ muss ein zusammenhängender Baukörper mit den – dem Schallgutachten zugrunde gelegten – Abmessungen einschl. Höhen vollständig errichtet werden, damit der Schallschutz in Richtung des nördlich gelegenen Wohngebietes sichergestellt ist. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist nachzuweisen. Eine entsprechende Auflage ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
12. Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG