

Bebauungsplan

Industriepark "Am guten Mann, Teil 2" 1. Änderung



der Stadt Mülheim-Kärlich

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Kärlich
Flur:	1 und 2

Satzungsausfertigung

Stand: Mai 2019

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Stadt: Mülheim-Kärlich**Gemarkung:**

Kärlich

Flur:**1 und 2**Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1.1 Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1.1 Gewerbegebiet „GE“ und Industriegebiet „GI“.....	1
1.1.2 Einschränkung der Art der Nutzungen	1
1.1.5 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete	2
2.2.2 Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit wechselnden durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften / Bildern.....	4
3.2.2 Entwicklung der randlichen Grünflächen	4
3.2.3 Erhalt der einer randlichen Grünflächen	5
5. Allgemeine Hinweise (Brandschutz).....	5

Für die 1. Änderungen gelten nachfolgend durch Unterstreichung markierte geänderte Festsetzungen.

Die durch ~~Streichung~~ gekennzeichneten Festsetzungen bzw. Festsetzungsteile entfallen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Industriepark „Am gutem Mann“ Teil 2 behalten für die 1. Änderung weiterhin Gültigkeit.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet „GE“ und Industriegebiet „GI“

Die in der Planzeichnung als „GE“ gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiete („GE“) gemäß § 8 BauNVO und die als „GI“ gekennzeichneten Flächen werden als „Industriegebiete“ („GI“) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus den Textfestsetzungen 1.1.2. bis 1.1.5.

1.1.2 Einschränkung der Art der Nutzungen

Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm (siehe Anlage 1 a+b)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), sowie
- Internet-Cafés
- Rohstoffabbau

unzulässig.

Auf die Sortimentsliste in der Anlage 1 a+b wird verwiesen.

Ebenfalls sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

unzulässig.

Industriegebiet

Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm (siehe Anlage 1a+b)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), sowie
- Internet-Cafés
- Rohstoffabbau

unzulässig.

Auf die Sortimentsliste in der Anlage 1a+b wird verwiesen.

Ebenfalls sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig.

1.1.5 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete

§ 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind in dem Gewerbegebiet GEE2 und den Industriegebieten Gle 2 bis Gle 9 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen GEE2 und Gle2	$L_{EK, tags}$	= 62 dB(A)
	$L_{EK, nachts}$	= 47 dB(A)
Teilflächen Gle 3 - 9	$L_{EK, tags}$	= 69 dB(A)
	$L_{EK, nachts}$	= 49 dB(A)

Je nach Lage der Immissionspunkte in den Sektoren A bis G (siehe Anlage 2) können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingente L _{EK.zus}	
			Tag	Nacht
A	74	122	1	9
B	122	135	4	5
C	135	272	5	10
D	272	279	0	2
E	279	283	2	6
F	283	67	0	5
G	67	74	1	0

Als Referenz für die o.a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt im UTM32-Format berücksichtigt:

Referenzpunkt

X	Y
392667	5585100

Der entsprechende Nachweis ist von den Gewerbetreibenden im Rahmen des Bauantrags durch eine betriebsbezogene Einzelfallprüfung zu erbringen.

Hinweis:

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten und ggf. Zusatzkontingenten gemäß obiger Tabelle sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden- oder Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird.

Im Anschluss an diese Berechnung wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelfallprüfung für den jeweiligen Betrieb) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes die an den Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Emissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt / errechnet werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden, z.B.:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand schalltechnischer Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z.B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen) oder auch durch Lärmschutzwände oder Wälle etc.
- Organisatorische Maßnahmen, wie z.B. Durchführung bestimmter betrieblicher Tätigkeiten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Maschinen und Geräte (z.B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

2.2.2 Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit wechselnden durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften / Bildern

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der K 44 und der Baugrenze sind

- Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit jeglicher Art von blinkenden oder durchgehend bewegten Werbebotschaften,
sowie
- Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit jeglicher Art von bewegten Bildern, Filmen und Animationen
unzulässig.

Ausnahme:

~~Abweichend von Satz 1 sind Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen, bei denen ein Wechsel der Werbebotschaften / Bilder nicht häufiger als 60 Sekunden erfolgt, im Bereich zwischen der K 44 und Baugrenze und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

Hinweise:

1. Der Wechsel der Werbebotschaften hat ruhig und kontrastarm zu erfolgen, Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass die Werbeanlagen z.B. hinsichtlich ihrer Frequenz ihres Licht- oder Bildwechsels, ihrer Blendwirkung, ihrer Grellheit etc. keine aufdringliche Wirkung entfalten.
2. Eine Werbeanlage für Fremdwerbung (= keine Werbeanlage i.S.d. § 14 BauNVO) ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig.
3. Gemäß § 23 LStrG bedürfen Werbeanlagen innerhalb der 30 m Baubeschränkungszone zur K 44 der ausdrücklichen Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz.

3.2.2 ~~Entwicklung der randlichen Grünflächen~~

~~Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind je angefangene 50 m² 10 Sträucher und je angefangene 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölzbestände können bei Erhalt angerechnet werden.~~

~~Die Bepflanzungen auf den mit „A“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind auf der kompletten Fläche „A“ spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Erteilung der ersten Baugenehmigung herzustellen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.~~

~~Vorhandene Versorgungsleitungen sind bei den Baumpflanzungen zu berücksichtigen.~~

3.2.3 Erhalt der einer randlichen Grünflächen

Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten privaten Grünflächen entsprechend gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der Bestand an Gehölzen zu erhalten. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich langfristig ein geschlossener Strauch- / Baumbestand entwickelt.

5. Allgemeine Hinweise

Brandschutz

Innerhalb des Plangebietes steht eine Löschwasserlieferleistung von 96 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

Ausfertigung:

Die Bebauungsplanänderung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mülheim-Kärlich, 22.03.2019



Stadt Mülheim-Kärlich

Uli Klöckner
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 21.05.2019 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 21 / 2019).



Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Kathrin Schmidt