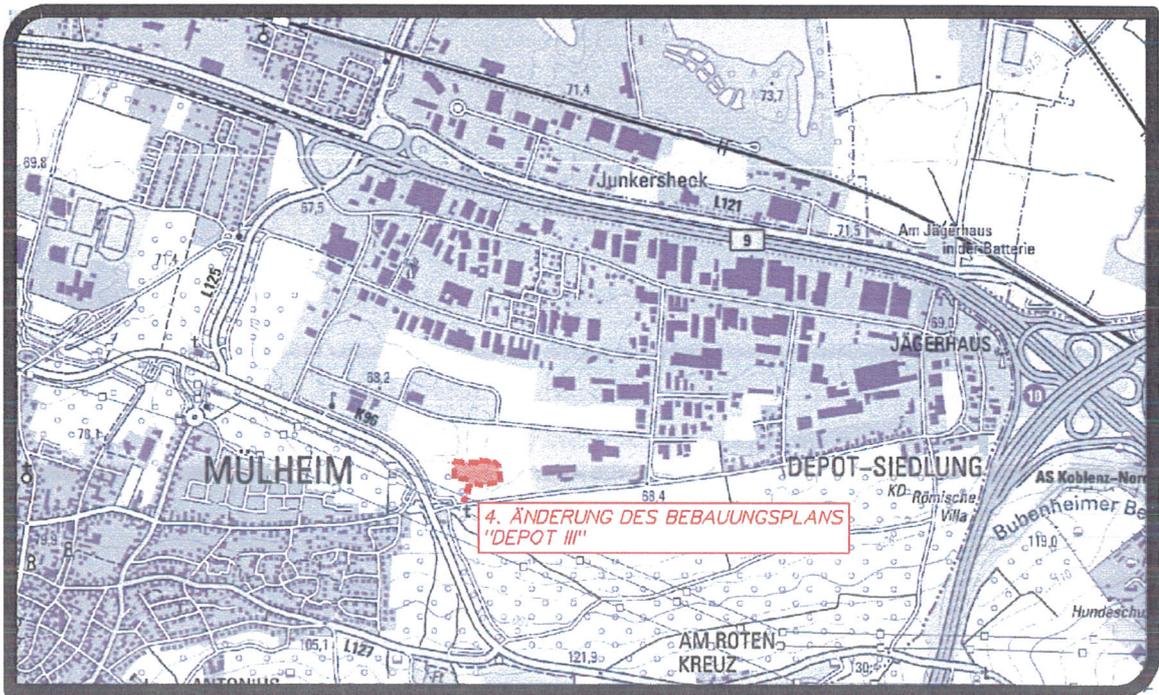


# ÜBERSICHT



## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "DEPOT III"

STADT MÜLHEIM-KÄRLICH  
VERBANDSGEMEINDE WEISSENTHURM

STAND: SATZUNGSEXEMPLAR

MASSSTAB: 1:1.000    FORMAT: DIN A4    PROJ.-NR.: 12 457    DATUM: DEZEMBER 2018

BEARBEITUNG:

**KARST** INGENIEURE GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



59283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02805/9636-0  
TELEFAX 02806/9636-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

Hat vorgelegt:

21. Feb. 2019

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

M. 1:1.000



**Aufhebung bisheriger Festsetzungen:** Mit der Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Depot III“ treten die überplanten Teile des Bebauungsplans „Depot III“ in der Fassung vor der 4. Änderung außer Kraft (Ausnahme siehe Planeinschrieb).

## NUTZUNGSSCHABLONE

<b>ART DER BAUL. NUTZUNG</b> <b>GB</b> SOZIALE ZWECKE KINDERTAGESSTÄTTE	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> <b>II</b>
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> -	<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b> -
<b>BAUWEISE</b> -	<b>DACHNEIGUNG</b> <b>FREI</b>

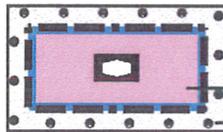
Hat vorgelegen:

21. Feb. 2019

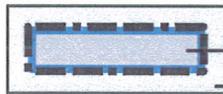
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



## ZEICHENERKLÄRUNG



GB = Flächen für den Gemeinbedarf  
Soziale Zwecke – Kindertagesstätte  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche



GE = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

II

Zahl der Vollgeschosse max.



Baugrenze



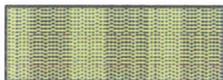
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
– Öffentliche Parkfläche –



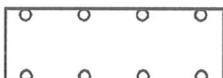
Fuß- und Radweg



Öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege



380 KV Freileitung mit Schutzstreifen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder  
für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltein-  
wirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flurgrenze



Integrative Kindertagesstätte

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Ziffer 1 und 5 BauGB)

*Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als **Gemeinbedarfsfläche** gemäß § 9 (1) Ziffer 5 festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“.*

*Zulässig sind neben den allgemein zulässigen Hauptnutzungen in den Gemeinbedarfsflächen auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend).*

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16, 19, 21 a BauNVO)

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**

*Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.*

#### 3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

**ORDNUNGSBEREICH A – ANLAGE EINER EXTENSIVEN STREU-OBSTWIESE**

*Die Fläche des Ordnungsbereichs A ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist je 100 m<sup>2</sup> ein Obstbaum zu pflanzen. Die unterlagerte Wiese ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen.*

*Hinweis: Die Grünfläche ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.*

Hat vorgelegen:

21. Feb. 2019

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

**FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ**

Für die Gemeinbedarfsfläche werden aus Gründen des Immissions-schutzes auf Grundlage der schalltechnischen Immissionsprognose zum geplanten Betriebskindergarten in Mülheim-Kärlich vom 14.10.2016 folgende Festsetzungen getroffen:

Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zuzuordnen. Ausgehend von den ermittelten Lärmpegelbereichen, ergeben sich bei üblichen Raumabmessungen (ca. 2,5 m Raumhöhe und ca. 4,5 m Raumtiefe) und einem Fensterflächenanteil  $\leq 40\%$  folgende Anforderungen (Korrektur von -2 dB gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 berücksichtigt):

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderlich resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w}$ in dB	Erforderlich bewertetes Schalldämmmaß der Wand $R'_{w,w}$ in dB	Erforderlich bewertetes Schalldämmmaß der Fenster und Türen $R'_{w,F}$ in dB	Fenster-schallschutz-klasse gemäß DVI 2719
IV	38	45	35	3

Bei der späteren Realisierung von Bauvorhaben ist gemäß DIN 4109 das Vorhaltemaß von 2 dB für Fenster und 5 dB für Türen zu berücksichtigen. Somit müssen die Prüfwerte  $R'_{w,P}$  2 dB über den geforderten Werten liegen.

Bei Abweichung von den genannten Raumgrößen bzw. Fensterflächenanteilen sind die Schalldämmmaße der Bauteile unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel und den Kriterien der DIN 4109 detailliert zu ermitteln.



Hat vorgelegen:

2 1. Feb. 2019

12 457  
Seite 7

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

### ORDNUNGSBEREICH B – RANDLICHE EINGRÜNUNG

*Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich B ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.*

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

*Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;*

*Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche*



## HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen sollte breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden versickert werden, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeindewerken Weißenthurm anzuzeigen.

**Geplante Niederschlagswasserbeseitigung für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Depot III“:** Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird ein Retentionstank auf dem Grundstück vorgesehen, wodurch das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden kann. Hierzu ist bei der zu entwässernden Fläche, bei einem angenommenen Drosselabfluss von 3 l/s, ein Speichervolumen von 15m<sup>3</sup> erforderlich.

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

**Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Beteiligung eines Baugrundgutachters auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten wird empfohlen.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

**Immissionsschutz:** In der schalltechnischen Immissionsprognose des Ingenieurbüros Pies vom 14.10.2016 wird für den Außenbereich des Kindergartens unter Beachtung der Schutzbedürftigkeit für Sprachbildung und Sprachentwicklung empfohlen, dass je nach Entwicklung der Nachbargrundstücke gegebenenfalls später Maßnahmen realisiert werden müssen, damit die Kinder einer geringeren Lärmexposition ausgesetzt sind. Dies ist zu gegebenem Zeitpunkt im Detail durch die Stadt Mülheim-Kärlich zu beurteilen und umzusetzen. Es wird auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung unter dem Kapitel 4.6 „Immissionsschutz“ sowie auf die Ausführungen in der schalltechnischen Immissionsprognose verwiesen.

**Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen.

**Schutzstreifen der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung:** Mit Stellungnahme vom 24.09.2018 weist die Amprion GmbH darauf hin, dass sich der südliche Teil des Geltungsbereiches (Fuß- und Radweg) teilweise im 2 x 33,00 m = 66,00 m breiten Schutzstreifen der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass geplante Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeniveauveränderungen (z.B. Straßenbau etc.) der Zustimmung durch die Amprion GmbH bedürfen.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

**Aufhebung bisheriger Festsetzungen:** Mit der Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Depot III“ treten die überplanten Teile des Bebauungsplans „Depot III“ in der Fassung vor der 4. Änderung außer Kraft (Ausnahme siehe Planeinschrieb).