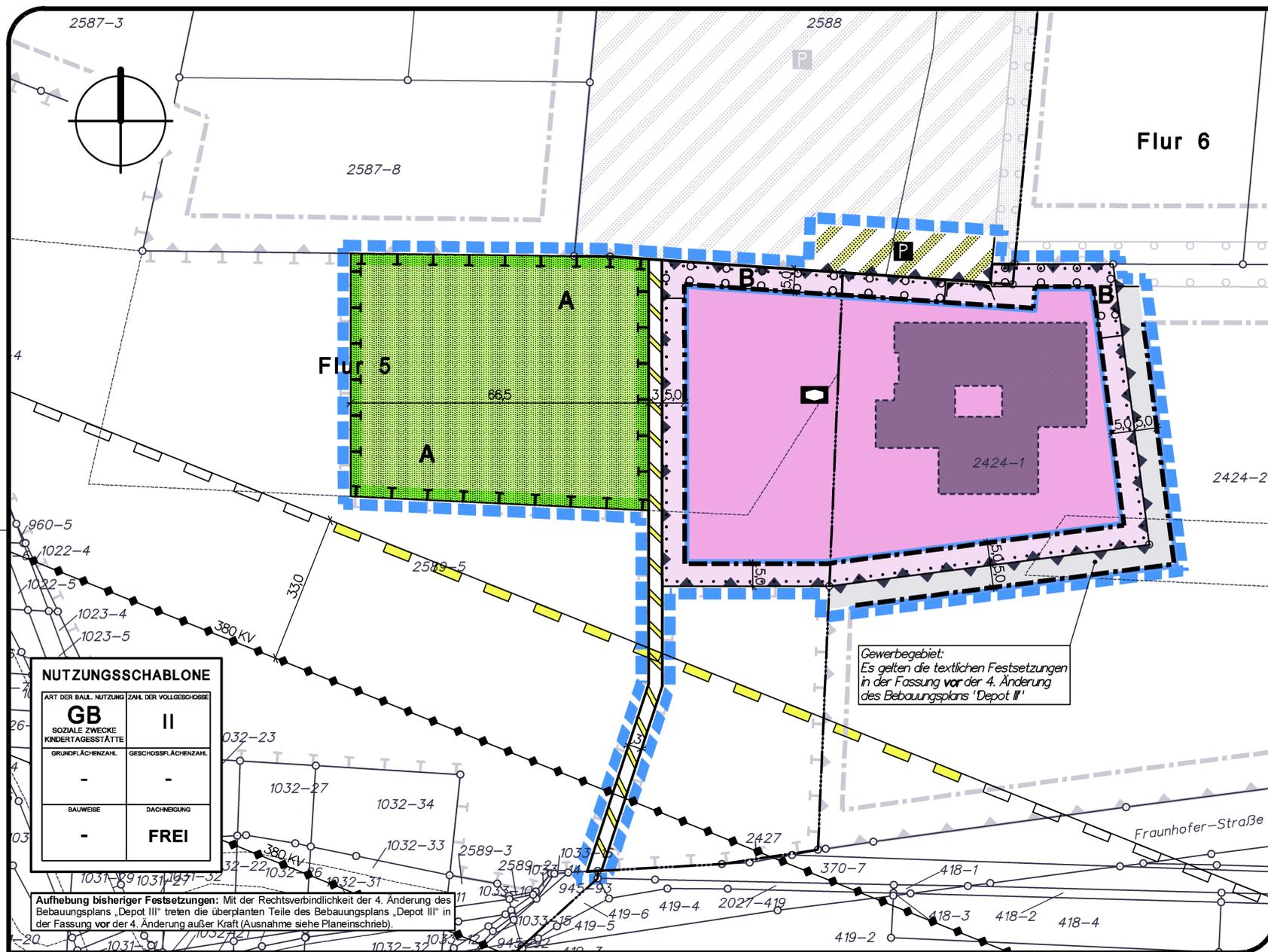


4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "DEPOT III" STADT MÜLHEIM-KÄRLICH M.1:500



NUTZUNGSSCHABLONE	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAH. DER VOLLGESCHOSSE
GB SOZIALE ZWECKE KINDERTAGESSTÄTTE	II
GRUNDFLÄCHENZAH.	GESCHOSSFLÄCHENZAH.
-	-
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
-	FREI

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 Plananschrieb).

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 Landschaftspflege
- 380 KV Freileitung mit Schutzstreifen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurgrenze
- Integrative Kindertagesstätte

TEXTFESTSETZUNGEN

- ### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 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).
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16, 19, 21 a BauNVO)**
ZAH. DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)
Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 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 m² 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.
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES 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 ≤ 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 in dB	Erforderlich bewertetes Schalldämmmaß der Fenster und Türen R _w 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.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**
ORDNUNGSBEREICH B – RÄNDLICHE EINGRÜNNUNG
Zur rändlichen 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 Hartiegel, 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, vernebelt 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 Baugrundstückflächen 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 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ 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 Verbands-gemeindewerken Weisenthurm 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 entwerfenden Fläche, bei einem angenommenen Drosselabfluss von 3 l/s, ein Speichervolumen von 15m³ erforderlich.
- Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großflügige 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 10731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterialien) 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 archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 19 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaologie-koblenz@dkk.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 Lärrexposition ausgesetzt sind. Dies ist zu gegebenen 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-Hochspannungsfreileitung:** Mit Stellungnahme vom 24.09.2018 weist die Amprion GmbH darauf hin, dass sich der südliche Teil des Geltungsbereichs (Fuß- und Radweg) teilweise im 2 x 33,00 m = 66,00 m breiten Schutzstreifen der 380-kV-Hochspannungsfreileitung Brauweiler - Koblenz befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass geplante Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeumveränderungen (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 Plananschrieb).

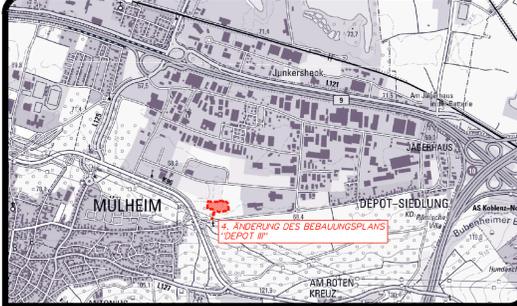
VERFAHRENSVERMERKE

1 Übereinstimmungsbescheinigung	2 Änderungsbeschluss
Die Darstellung der Grenzen und der Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Verbands-gemeindewerke Weisenthurm, den 06.11.2018	Der Stadtrat hat am 26.10.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.08.2018 öffentlich bekannt gemacht. Mülheim-Kärlich, den 29.08.2018
Dienstsigel (Markus Roth) Werkleiter	Dienstsigel (Uli Klöckner) Bürgermeister
3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren	4 Beteiligungsverfahren
Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am 28.08.2018 durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 03.09.2018 bis 07.09.2018 in Form einer Auslegung statt. Mit Schreiben vom 23.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, unter Fristsetzung bis zum 01.10.2018 eine Stellungnahme abzugeben. Mülheim-Kärlich, den 15.10.2018	Diese Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 2 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.11.2018 bis einschließlich 13.12.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.11.2018 mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2018 unter Fristsetzung bis zum 13.12.2018 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Mülheim-Kärlich, den 17.12.2018
Dienstsigel (Uli Klöckner) Bürgermeister	Dienstsigel (Uli Klöckner) Bürgermeister
5 Satzungsbeschluss	6 Genehmigung
Der Stadtrat hat am 20.12.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Mülheim-Kärlich, den 21.12.2018	Der Bebauungsplan ist am 21.12.2018 gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 22.02.2019 mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungsplan genehmigt. Koblenz, den 22.02.2019
Dienstsigel (Uli Klöckner) Bürgermeister	Dienstsigel Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
7 Ausfertigung	8 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Es wird bescheinigt, dass die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planänderungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 20.12.2018 mit dem Willen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt. Mülheim-Kärlich, den 25.02.2019	Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist am 26.02.2019 gemäß § 10 (3) BauGB örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht überlassen werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Mülheim-Kärlich, den 27.02.2019
Dienstsigel (Uli Klöckner) Bürgermeister	Dienstsigel (Uli Klöckner) Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZiv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015, in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1999, in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "DEPOT III"

STADT MÜLHEIM-KÄRLICH
VERBANDSGEMEINDE WEISENTHURM

STAND: SATZUNGSEXEMPLAR

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 0,80x0,90=0,72m² PROJ.-NR.: 12 457 DATUM: DEZEMBER 2018

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STADTBAU | VERKEHRSWESEN | LANDSCHAFTSPLANUNG

86293 NÖRTERSBAUEN
AM BREITEN WEG 4
TELEFON 02605/9938-0
FAX 02605/9938-1
INFO@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de