

# Bebauungsplan

## Industriepark "Am guten Mann", Teil 2



der Stadt Mülheim-Kärlich

### Textliche Festsetzungen

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

### Satzungsausfertigung

#### DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter    Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender    Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10    Tel.: 02633/4562-0    E-Mail: [info@sprengnetter-ingenieure.de](mailto:info@sprengnetter-ingenieure.de)  
56656 Brohl-Lützing    Fax: 02633/457277    Internet: [www.sprengnetter-ingenieure.de](http://www.sprengnetter-ingenieure.de)



Stand: Mai 2016

## **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- 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 (Landesnaturschutzgesetz - 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

**Gliederung:**

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1.1 Industriegebiet „GI“ .....	4
1.1.2 Einschränkung der Art der Nutzungen .....	4
1.1.3 Ausnahmen für untergeordnete Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben .....	4
1.1.4 Ausnahmen für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht –nahversorgungs- und nicht- innenstadtrelevanten Sortimenten .....	5
1.1.5 Gliederung der Industriegebiete .....	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
1.2.1 Festsetzungen in der Planzeichnung .....	7
1.2.2 Zulässige Grundfläche .....	7
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	7
1.3 Garagen / Stellplätze .....	8
1.4 Nebenanlagen .....	8
1.5 Fläche für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht .....	8
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
2.1 Einfriedungen .....	8
2.2 Regelungen zu der Errichtung von Werbeanlagen .....	9
2.2.1 Zulässige Höhe und Anordnung von Werbeanlagen jeglicher Art .....	9
2.2.2 Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit wechselnden durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften / Bildern .....	9
2.3 Gestaltung von Fassaden und Außenwänden von Gebäuden .....	10
<b>3. Landschaftsplanerische Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen .....	10
3.2 Festsetzungen über Pflanzmaßnahmen im Plangebiet .....	11
3.2.1 Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken .....	11
3.2.2 Entwicklung der randlichen Grünflächen .....	11
3.2.3 Erhalt der randlichen Grünflächen .....	11
<b>4. Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Allgemeine Hinweise .....</b>	<b>14</b>

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Industriegebiet „GI“**

Die in der Planzeichnung 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**

Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (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 (3) 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.

#### **1.1.3 Ausnahmen für untergeordnete Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben**

(gemäß § 31 (1) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Sortimente eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen bzw. eine Verkaufsfläche von max. 80 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 1.1.4 **Ausnahmen für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht – nahversorgungs- und nicht- innenstadtrelevanten Sortimenten** (gemäß § 31 (1) BauGB)

In nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- nahversorgungs- und nicht- innenstadtrelevanten Kernsortimenten können nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente nur dann zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 80 m<sup>2</sup> beträgt.

Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Randsortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich ( $\leq 10\%$  der Gesamtverkaufsfläche) unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

#### 1.1.5 **Gliederung der Industriegebiete** (gem. § 1 (4) BauNVO)

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

Teilflächen GI 2	L <sub>EK, tags</sub>	= 62 dB(A)
	L <sub>EK, nachts</sub>	= 47 dB(A)
Teilflächen GI 3 - 9	L <sub>EK, tags</sub>	= 69 dB(A)
	L <sub>EK, nachts</sub>	= 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 <sub>EK.zus</sub>	
			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.).

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Festsetzungen in der Planzeichnung

Die Gesamtgebäudehöhe bezogen auf NN, die Grundflächenzahl sowie die Baumassenzahl gelten entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung als Höchstwerte.

### 1.2.2 Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale **Gebäudehöhe** (gemessen in Metern) darf die in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die Höhe über NN (Normalnull) von 65,8 m ü. NN festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt des Gebäudes (=OK DF).

Von der Gesamtgebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte etc.

Diese dürfen jedoch eine Gesamtgebäudehöhe

- von 95,8 m ü. NN in den Bereichen, in denen eine Gebäudehöhe von 90,8 m ü. NN festgesetzt ist,
- von 105,8 m ü. NN in den Bereichen, in denen eine Gebäudehöhe von 100,8 m ü. NN festgesetzt ist und
- von 115,8 m ü. NN in den Bereichen, in denen eine Gebäudehöhe von 105,8 m ü. NN festgesetzt ist

-(gemessen bis zur Oberkante des untergeordneten Bauteils bezogen auf NN) nicht überschreiten (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung).

Hinweis:

Siehe hierzu auch Erläuterungen in der Begründung Kapitel 3.6.2.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-/380-kV-Freileitung sind voraussichtlich nur bauliche Anlagen mit einer Gesamtgebäudehöhe von max. 79,0 m über NN zulässig.

### 1.3 **Garagen / Stellplätze**

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

### 1.4 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie i.S.d. § 62 LBauO als genehmigungsfrei gelten. Versickerungsmulden sind als Nebenanlagen ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 1.5 **Fläche für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der jeweiligen Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke festgesetzt.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche das Recht der Begehung und Befahrung sowie der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für deren ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen nicht von baulichen Anlagen überbaut werden.

Hinweis:

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

## 2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gem. § 88 LBauO)

### 2.1 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis 3,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die vorhandene Geländeoberkante maßgebend.

Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Einfriedungen sind sichtdurchlässig und mit nicht-reflektierenden Materialien auszuführen.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten

- Metall in Form von Profilblechen
  - Baustahl als Einfriedungsmaterial
- ist unzulässig.

## **2.2 Regelungen zu der Errichtung von Werbeanlagen**

### **2.2.1 Zulässige Höhe und Anordnung von Werbeanlagen jeglicher Art**

Im Bereich zwischen der K 44 und der Baugrenze dürfen geschlossene Werbetafeln erst ab einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab der vorhandenen Geländeoberfläche, angebracht werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Höhe der Werbeanlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 90,8 m/ 100,8 m/ 105,8 m über NN (gemessen bis zur Oberkante der Werbeanlage) nicht überschreiten (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung).

Als geschlossene Werbetafel ist jede (in ihrer gesamten Länge und Höhe durchgehend geschlossene) Werbeanlage zu verstehen, die mit sichtundurchlässigem Material gestaltet wird.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass eine sichtfreie Ein- und Ausfahrt der Grundstücke gewährleistet ist.

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

Im Bereich zwischen 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.

### 2.3 Gestaltung von Fassaden und Außenwänden von Gebäuden

Ausgehend vom äußeren Fahrbahnrand der K 44 sowie von den Gleisen der Bahntrasse der Bundesbahn sind in einem Abstand von 45 m Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwände aus glänzendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien und kompletten Glasfronten, die zur K 44 bzw. zur Bahntrasse ausgerichtet sind, nicht zulässig. Als zur K 44 bzw. zur Bahntrasse ausgerichtet gelten Fassaden und Außenwände, die parallel (0°) und bis zu einem Winkel von 90° zur Achse der K 44 bzw. der Bahntrasse stehen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grelle Farbtöne: RAL 1026; RAL 2005; RAL 2007; RAL 3024; RAL 3026; RAL 4003; RAL 4006; RAL 4008; RAL 4010; RAL 5002; RAL 5005; RAL 5015; RAL 5021; RAL 5022; RAL 5026; RAL 6018; RAL 7026, oder vergleichbar, an Fassaden oder Außenwänden großflächig nicht zulässig. Diese oder vergleichbare Farbtöne dürfen 5% der Fassaden- oder Außenwandfläche pro Gebäuseite nicht überschreiten.

## 3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

(gemäß BNatSchG i.V.m. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Im Bebauungsplan sind Anteilbepflanzungen auf den Baugrundstücken und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Geltungsbereich (Festsetzung Nr. 3.2.1 und 3.2.2) ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten):

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 16 - 18 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 14 - 16 cm
- Heister: v.Hei. mB., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Tr., 60 - 100 cm

Die Pflanzenauswahl ist der Tabelle in der Anlage 3 zu entnehmen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

#### Hinweise:

Die erstmalige Herstellung der Bepflanzung auf Fläche „A“ und die dauerhafte Erhaltung dieser Gehölzpflanzungen werden zwischen dem derzeitigen Grundstückseigentümer und der Stadt Mülheim-Kärlich in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

## **3.2 Festsetzungen über Pflanzmaßnahmen im Plangebiet**

### **3.2.1 Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken**

Mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen (Baugrundstücke) in den Industriegebieten sind als Grünflächen zu erhalten oder anzulegen.

Sofern die vorhandene Vegetation aus krautigen Pflanzen und standortheimischen Gehölzen nicht erhalten werden kann, gilt ein Mindestpflanzgebot von einem Laubbaum und 5 Sträuchern je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grünfläche.

Die Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für das gesamte Baugrundstück herzustellen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

### **3.2.2 Entwicklung der randlichen Grünflächen**

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> 10 Sträucher und je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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 randlichen Grünflächen**

Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten privaten Grünflächen ist der Bestand an Gehölzen zu erhalten. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich langfristig ein geschlossener Strauch- / Baumbestand entwickelt.

#### 4. Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen

##### **Landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

(gem. § 9 (1a) BauGB)

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für planbedingte Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind außerhalb des Baugebietes weitere Maßnahmen durchzuführen.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf einem ca. 21.200 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der Parzelle 73/13 Flur 4, Gemarkung Kärlich, die seitens der derzeitigen Grundstückseigentümerin zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt wird (siehe Darstellung auf der Planzeichnung). Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Erhalt und Entwicklung des Mosaiks aus Gehölzen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren.
- Durch wechselseitige Pflegemaßnahmen im Abstand von 2-3 Jahren ist zu gewährleisten, dass mindestens 50 % der Fläche von Gehölzaufwuchs freigestellt sind.
- In den Randbereichen ist der Gehölzbestand in einer Breite von 10 m zu belassen.
- Mit der Durchführung der Maßnahmen ist bereits vor der Verwirklichung der Bauleitplanung in den Industriegebieten zu beginnen.

Die konkrete Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen wird zwischen dem derzeitigen Grundstückseigentümer und der Stadt Mülheim-Kärlich in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt und abgesichert.

Die vorstehenden Maßnahmen dienen gleichzeitig auch als vorgezogene CEF-Maßnahmen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz. Die Notwendigkeit der Durchführung weiterer CEF-Maßnahmen kann sich im Planvollzug ergeben. Der Durchführung weiterer CEF-Maßnahmen im Planvollzug stehen voraussichtlich keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

##### **Beseitigung von Bäumen und Gebüsch**

Die Beseitigung von Gehölzbestand ist lediglich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen.

Die Freimachung der Baufelder von Gehölzbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.

##### **Minimierung von Störungen, Vermeidung von Anlockungseffekten**

Es wird empfohlen, Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige

Maß zu reduzieren. Leuchtanlagen für die Außen-/ Straßenbeleuchtung sollten (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) im Übergangsbereich zu privaten Grünflächen so abgeschirmt werden, dass der Lichtfall auf die Baugebiete bzw. die Verkehrsflächen begrenzt bleibt. Es sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen bzw. Lampen mit Blau- und UV-Filtern, die den kurzwelligen Lichtanteil der Lampen weitgehend herausfiltern, verwendet werden.

### **Boden**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleiben und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

### **Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen**

Es wird empfohlen, oberirdische Stellplätze und Hofflächen mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Porenpflaster) auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben.

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

## 5. **Allgemeine Hinweise**

### **Hinweis auf Flächen, die noch nicht aus dem Atomrecht entlassen sind:**

Auf den Flächen GI 6\* und GI 7\* befinden sich derzeit noch Anlagen, die dem Atomrecht unterfallen. Eine Folgenutzung ist daher erst möglich, wenn diese Anlagen beseitigt sind und für die Nutzung der Flächen keine besonderen atomrechtlichen Anforderungen mehr bestehen. Diese Voraussetzungen werden voraussichtlich ab dem 31.12.2018 erfüllt sein.

Auf die Ausführungen in der Begründung sowie auf den Übersichtsplan in Abb. 5 der Begründung wird verwiesen.

### **Vorhandene Versorgungsleitungen und deren Schutz**

Im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen sind bei der Bauausführung zu schützen, bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Verlagerung von Versorgungsleitungen erforderlich werden, ist der Betreiber frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

### **Hochspannungsfreileitung, Umspannanlage**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Bereich der Leitung und der Umspannanlage bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

### **Bauverbotszone (15 m vom äußeren Fahrbahnrand der K 44)**

Die straßenrechtlichen Vorgaben gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) bezüglich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone und den damit verbundenen Genehmigungs- und Zustimmungserfordernissen sind bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

### **Denkmalschutzgesetz**

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz postalisch, telefonisch unter 0261/6675-3000 oder per Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu erstatten.

Im Norden an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Kapelle „Am Guten Mann“, welche als Einzeldenkmal Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 DSchG genießt. Bei unmittelbar an die Kapelle angrenzenden Bauvorhaben ist die zuständige Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

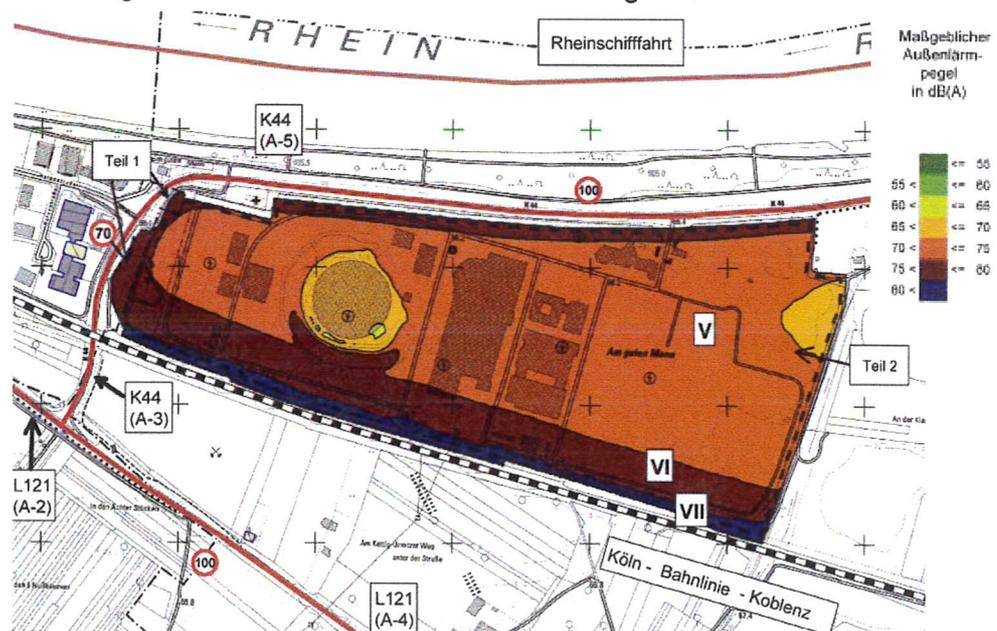
### **Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere bei Lastenänderungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Grundsätzlich sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

### **Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Passiver Schallschutz für störungsempfindliche Nutzungen**

Aus nachfolgender Abbildung geht hervor, dass in den dargestellten Lärmpegelbereichen bei Vorhaben mit störungsempfindlichen Nutzungen (wie z.B. Büronutzungen, Sozialräume etc.) voraussichtlich Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sein werden. Hierzu wird auf die „Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes „Am Guten Mann“, Teil 1 bis Teil 3 (ehemaliges Kraftwerksgelände) in Mülheim-Kärlich vom 11.06.2014“ und die Anforderungen nach den Kriterien der DIN 4109 hingewiesen.



Auf die Ausführungen in der Begründung Kapitel 3.6.8 wird verwiesen.

### **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken**

Eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, über die belebte Bodenzone mittels Ausbildung einer Mulde / eines Sickerbeckens auf dem Grundstück selbst ist anzustreben. Dabei ist die Rückhaltung von insgesamt ca. 1.470 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser durch geeignete Geländemodulation (Mulden, Senken) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans möglich und als Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig. Die Versickerung/Rückhaltung kann je nach Grundstücksaufteilung und Nutzung auch dezentral über mehrere Versickerungsbecken erfolgen. Die Berechnung des Volumens ist dabei jeweils mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abzustimmen.

Die Verantwortung für die Beantragung einer Einleiterlaubnis für die befestigten Flächen in den Rhein bei der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sowie die Schaffung des erforderlichen Rückhaltvolumens obliegt dem jeweiligen neuen Grundstückseigentümer. Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesem Hinweis unberührt.

Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) wird empfohlen.

### **Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

- Anlagen: 1. Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weißenthurm zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht- innenstadtrelevanten Sortimente (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung, Stand Februar 2011)
2. Lageplan mit Abgrenzung der immissionsschutzrechtlichen Sektoren, Stand 26.11.2015
3. Pflanzenliste

#### **Hinweis:**

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

**Ausfertigung:**

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mülheim-Kärlich, 20.05.2016



Stadt Mülheim-Kärlich

Uli Klöckner  
Stadtbürgermeister

**Rechtsverbindlichkeit:**

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 19.07.2016 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weibenthurm (Nr. 29/2016).

Verbandsgemeindever-  
waltung  
Weibenthurm  
Tb 4.1 - Bauleitplanung -  
Im Auftrag:



Kathrin Schmidt

**Anlage 1a:**Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weißenthurm zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung, Stand Februar 2011)

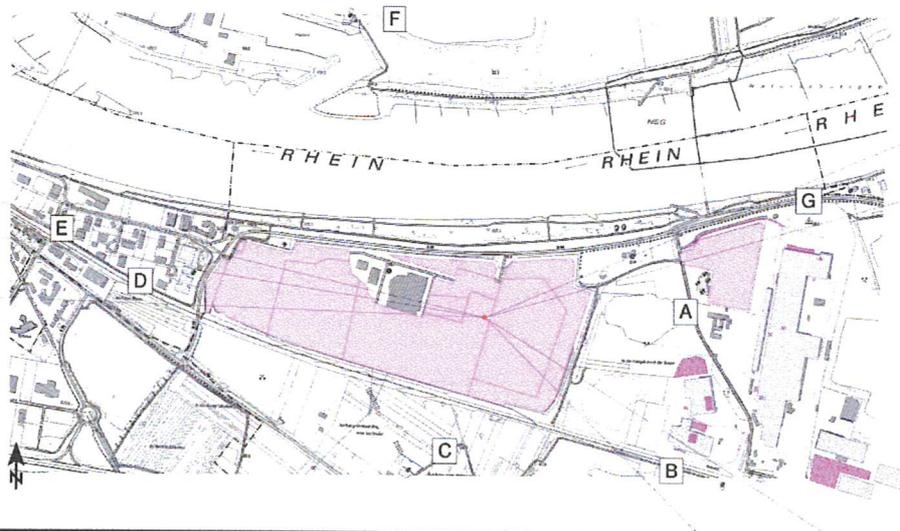
WZ 2008	Sortimente	nahversorgungs- relevant	innenstadt- relevant	nicht-innenstadt- relevant
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren , Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln(ohne Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen)	✓		
aus 47.25	Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen (Getränkefachmarkt)			✓
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		✓	
47.42	Telekommunikationsgeräte		✓	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		✓	
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste)			✓
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, o h n e Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Ober- und Unterbetten)		✓	
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf			✓
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche			✓
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)		✓	
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)		✓	
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)			✓
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel			✓
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		✓	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		✓	
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)		✓	
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)			✓
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Bast- und Strohwaren), Korbmöbel,			✓
aus 47.59.9	Kinderwagen			✓
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel			✓
47.61.0	Bücher		✓	
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		✓	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		✓	
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		✓	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör			✓
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)		✓	
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Boote			✓
aus 47.64.2	Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör			✓

**Anlage 1b:**Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weißenthurm zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht- innenstadtrelevanten Sortimente (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung, Stand Februar 2011)

aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		<input checked="" type="checkbox"/>	
47.71	Bekleidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		<input checked="" type="checkbox"/>	
47.73	Apotheken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		<input checked="" type="checkbox"/>	
aus 47.75	Drogerieartikel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
aus 47.75	Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren		<input checked="" type="checkbox"/>	
aus 47.76.1	Schnittblumen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)			<input checked="" type="checkbox"/>
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Tiernahrung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
47.77	Uhren und Schmuck		<input checked="" type="checkbox"/>	
47.78.1	Augenoptiker	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		<input checked="" type="checkbox"/>	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte		<input checked="" type="checkbox"/>	
42.62.2	Büromaschinen (ohne Computer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
45.32.0	Kraftwagenteile und -zubehör			<input checked="" type="checkbox"/>
aus 45.40.0	Mofas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Anlage 2: Lageplan mit Abgrenzung der immissionsschutzrechtlichen Sektoren****Geräuschkontingentierung**

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:  
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent  $L(EK)$  der einzelnen Teilflächen durch  $L(EK)+L(EK,zus)$  ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
392667,00	5585100,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	74,0	122,0	1	9
B	122,0	135,0	4	5
C	135,0	272,0	5	10
D	272,0	279,0	0	2
E	279,0	283,0	2	6
F	283,0	67,0	0	5
G	67,0	74,0	1	0

## Anlage 3: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Strauch-, Baumpflanzungen auf randlichen Grünflächen (M1/M2)	Strauch-, Baumpflanzungen auf Freiflächen im Bauland (M3)	sonnig	halb- schattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Zu pflanzende Art							
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	x	x	B II./He
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x	x		B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		x	x	x		B I.
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie		x	x	x	x	B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x	x	x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel			x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x	x	x		Str
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x	x	x	x		B II./He
Frangula alnus	Faulbaum	x	x	x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x	(x)	x	(x)	Str
Pyrus communis	Wildbirne	x	x	x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x		(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	x	x		B II./He
Quercus robur	Stiel-Eiche		x	x	(x)		B I./He
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x	x		x	x	Str
Rosa canina	Heckenrose	x	x	x	(x)		Str
Rubus fruticosus	Brombeere	x			x	x	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x		x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x	x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x	x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x	x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	x		B II./He
Tilia cordata	Winter-Linde		x	x	x		BI.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x	x	x	x	x	Str