

## Bebauungsplan

# Industriepark "Am guten Mann", Teil 3



der Stadt Mülheim-Kärlich

## Textliche Festsetzungen

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Stadt :           | Mülheim-Kärlich |
| Verbandsgemeinde: | Weißenthurm     |
| Gemarkung:        | Mülheim         |
| Flur:             | 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 „Gl <sub>e</sub> “ .....   | 4         |
| 1.1.2 Einschränkung der Art der Nutzungen .....  | 4         |
| 1.1.3 Ausnahmen für untergeordnete Verkaufsstätten in<br>produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.....   | 4         |
| 1.1.4 Ausnahmen für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit<br>nicht –nahversorgungs- und nicht- innenstadtrelevanten<br>Sortimenten .....      | 5         |
| 1.1.5 Kontingentierung des Industriegebietes.....  | 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 .....  | 7         |
| 1.4 Nebenanlagen .....   | 7         |
| <b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1 Einfriedungen .....  | 8         |
| 2.2 Regelungen zu der Errichtung von Werbeanlagen.....   | 8         |
| 2.2.1 Zulässige Höhe und Anordnung von Werbeanlagen jeglicher Art ..   | 8         |
| 2.2.2 Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit<br>wechselnden durchgehend bewegten oder blinkenden<br>Werbebotschaften / Bildern ..... | 8         |
| 2.3 Gestaltung von Fassaden und Außenwänden von Gebäuden .....   | 9         |
| <b>3. Landschaftsplanerische Festsetzungen .....</b>   | <b>10</b> |
| 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der<br>Pflanzungen.....  | 10        |
| 3.2 Festsetzungen über Pflanzmaßnahmen im Plangebiet .....   | 10        |
| 3.2.1 Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken.....  | 10        |
| 3.2.2 Erhalt und Entwicklung der randlichen Grünfläche,<br>Maßnahmenfläche.....  | 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 „Gl<sub>e</sub>“**

Die in der Planzeichnung als Gl<sub>e</sub> gekennzeichneten Flächen werden als „Industriegebiet“ („Gl“) 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.

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

(gem. § 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 (gem. § 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 Kontingentierung des Industriegebietes (gem. § 1 (4) BauNVO)

Zulässig sind in dem Industriegebiet (GI<sub>e</sub>) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

$$\begin{aligned} L_{EK, \text{tags}} &= 65 \text{ dB(A)} \\ L_{EK, \text{nachts}} &= 40 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

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 Immissionskontingente 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 der Eintragung 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 Meter) 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 66,3 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 Gesamthöhe von 96,3 m ü. NN m (gemessen bis zur Oberkante des untergeordneten Bauteils) nicht überschreiten.

Hinweis:

Siehe hierzu auch Erläuterungen in der Begründung Kapitel 3.6.2.

## **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.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gem. § 88 LBauO)

### **2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis 2,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die vorhandene Geländeoberkante maßgebend.

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 91,3 m (gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage) nicht überschreiten.

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 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 ausgerichtet sind, nicht zulässig. Als zur K 44 ausgerichtet gelten Fassaden und Außenwände, die parallel (0°) und bis zu einem Winkel von 90° zur Achse der K 44 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 Gebäudeseite nicht überschreiten.“

### **3. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

(gemäß BNatSchG i.V.m. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Plantzungen**

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 dem Industriegebiet 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 Erhalt und Entwicklung der randlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmenfläche**

(gem. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist als Grünfläche zu erhalten und mit Gehölzgruppen aus standorttypischen Sträuchern zu bepflanzen, so dass insgesamt mindestens 30% der Fläche mit Gehölzen überstellt ist. Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten und kann auf die 30% Mindestbepflanzung angerechnet werden.

- Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen.
- Der Pflanzabstand der anzupflanzenden Sträucher beträgt 1 x 1,5 m.

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

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und im Abstand von 2-3 Jahren wechselseitig zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche „A“ ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Nutzung als Lagerfläche und jegliche Befestigung unzulässig.

#### 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 Baugebiets weitere Maßnahmen durchzuführen.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf einem ca. 10.700 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 dem Industriegebiet 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 Baumbestand 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 Baumbestand 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**

### **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.

### **Überschwemmungsgebiet des Rheins**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Auf die Ausführungen unter Pkt. 3.4.3 der Begründung (Hochwasserschutz) wird verwiesen.

### **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.

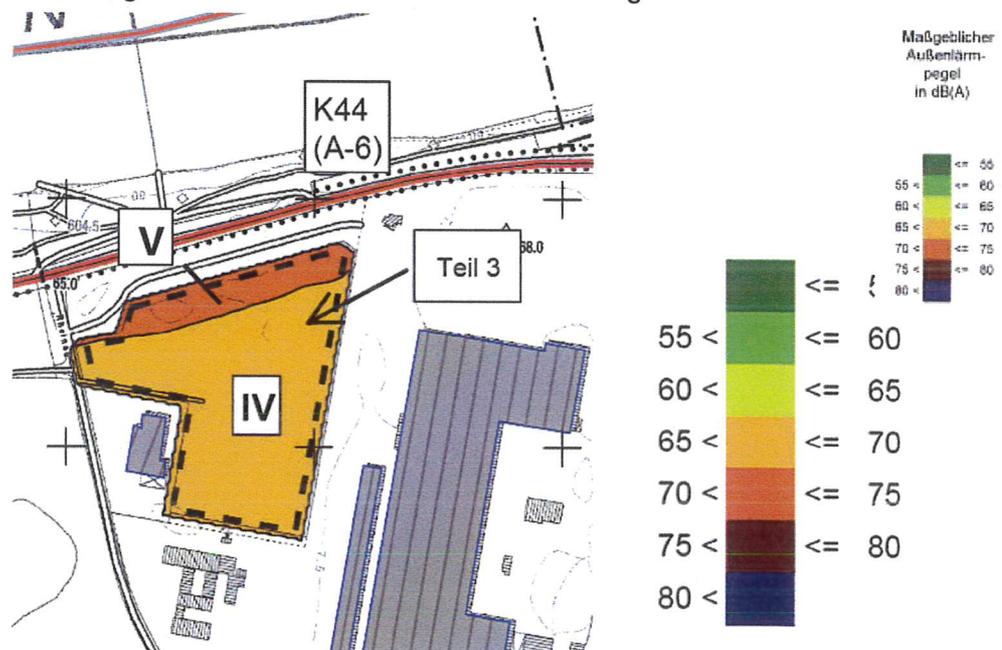
### **Prospektionsmaßnahmen**

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, werden im Plangebiet vorgeschichtliche und römische Siedlungsbefunde vermutet. Aus diesem Grund wird vor Beginn der Bauarbeiten die Durchführung einer Geoprospektion angeregt, um Art und Umfang der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde festzustellen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, bittet darum, bei der Vergabe wie auch bei der zeitlichen Planung der Prospektionsarbeiten nachrichtlich beteiligt zu werden. Die Ergebnisse sind der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig zu übermitteln.

Auf § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

### 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 3.6.6 wird verwiesen.

### 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.

### 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. 639 m<sup>3</sup> Nieder-

schlagswasser 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.

**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

- Anlagen:
1. Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weibenthurm zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht- innenstadtrelevanten Sortimente (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weibenthurm, 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 Weibenthurm, Kärlicher Str. 4., 56575 Weibenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

**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)

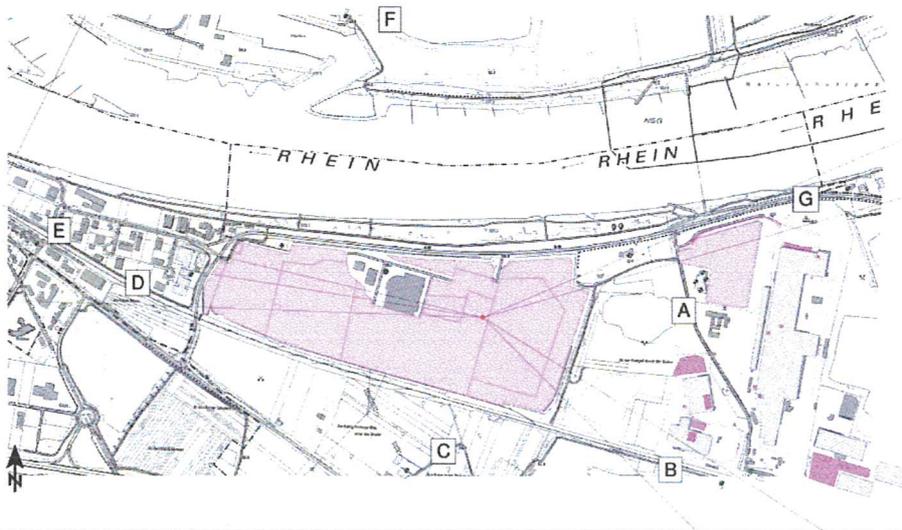
| WZ 2008        | Sortimente   | nahversorgungs-<br>relevant | innenstadt-<br>relevant | nicht-innenstadt-<br>relevant |
|----------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 47.11;<br>47.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren , Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln(ohne Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen)   | ✓                           |                         |                               |
| aus 47.25      | Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen (Getränkemarkt)   |                             |                         | ✓                             |
| 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<br>47.64.2 | Campingartikel (ohne Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör)   |   | ✓ |   |
| 47.65          | Spielwaren, Bastelartikel  |   | ✓ |   |
| 47.71          | Bekleidung   |   | ✓ |   |
| 47.72          | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck   |   | ✓ |   |
| 47.73          | Apotheken  | ✓ |   |   |
| 47.74          | medizinische und orthopädische Artikel   |   | ✓ |   |
| aus 47.75      | Drogerieartikel  | ✓ |   |   |
| aus 47.75      | Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren   |   | ✓ |   |
| aus<br>47.76.1 | Schnittblumen  |   | ✓ |   |
| aus<br>47.76.1 | Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) |   |   | ✓ |
| 47.76.2        | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Tiernahrung   |   |   | ✓ |
| 47.77          | Uhren und Schmuck  |   | ✓ |   |
| 47.78.1        | Augenoptiker   |   | ✓ |   |
| 47.78.2        | Foto- und optische Erzeugnisse   |   | ✓ |   |
| 47.78.3        | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel  |   | ✓ |   |
| aus<br>47.78.9 | Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte   |   | ✓ |   |
| 42.62.2        | Büromaschinen (ohne Computer)  |   |   | ✓ |
| 45.32.0        | Kraftwagenteile und -zubehör   |   |   | ✓ |
| aus<br>45.40.0 | Mofas  |   |   | ✓ |

**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

| Zu pflanzende Art      |                    | Verwendungsbereiche  |   | sonnig | halbschattig | schattig | B I.=Bäume I. Ordnung<br>B II. = Bäume II. Ordnung<br>Str = Sträucher<br>He =Heister |
|------------------------|--------------------|--|---|--------|--------------|----------|--|
|                        |                    | Strauch-, Baumpflanzungen auf randlichen Grünflächen (M1/M2) | Strauch-, Baumpflanzungen auf Freiflächen im Bauland (M3) |        |              |          |  |
| 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 | Roskastanie        |  | 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            |          | Bl.  |
| Viburnum opulus        | Gem. Schneeball    | x  | x   | x      | x            | x        | Str  |