

Bebauungsplan

„ G E W E R B E P A R K I “

der Stadt Mülheim-Kärlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Neufassung aufgrund der bisherigen Änderungen)

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Stadt Mülheim-Kärlich

Gemarkung: Mülheim

Fluren: 5 und 6

- 1) In Kraft getreten am 14.03.2000;
- 2) Geändert durch die Satzung zur 2. Änderung, in Kraft getreten am 17.09.2002;
- 3) Geändert durch die Satzung zur 1. Änderung, In Kraft getreten am 15.07.2003;
- 4) Geändert und ergänzt durch die Ergänzungs- und Änderungssatzung Nr. 4, in Kraft getreten am 29.06.2004;
- 5) Geändert durch die Satzung zur 5. Änderung, in Kraft getreten am 29.06.2004;
- 6) Geändert durch die Satzung zur 6. Änderung u. Erweiterung, in Kraft getreten am 19.02.2008;
- 7) Geändert durch die Satzung zur 7. Änderung und Ergänzung, in Kraft getreten am 20.01.2009;
- 8) Geändert durch die Satzung zur 8. Änderung, in Kraft getreten am 09.03.2010;
- 9) Geändert durch die Satzung zur 9. Änderung, in Kraft getreten am 11.11.2014;
- 10) Geändert durch die Satzung zur 10. Änderung, in Kraft getreten am 31.03.2015;
- 11) Geändert durch die Satzung zur 11. Änderung, in Kraft getreten am 28.07.2015;
- 12) Die 12. Änderung befindet sich noch im Verfahren (noch nicht rechtsverbindlich);
- 13) Geändert durch die Satzung zur 13. Änderung, in Kraft getreten am 20.09.2016;
- 14) Geändert durch die Satzung zur 14. Änderung, in Kraft getreten am 20.09.2016;
- 15) Geändert durch die Satzung zur 15. Änderung, in Kraft getreten am 16.05.2017;
- 16) Geändert durch die Satzung zur 16. Änderung, in Kraft getreten am 20.11.2018

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO**
- 1.1 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 BauNVO im Sondergebiet 1 (SO 1) – Einzelhandel –
- 1.2 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 BauNVO im Sondergebiet 2 (SO 2) – nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel –
- 1.3 Besondere Festsetzung über die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 BauNVO im Sondergebiet 3 (SO 3) – Einzelhandel –
(ersatzlos gestrichen für den Geltungsbereich der 10. Änderung)
- 1.4 gestrichen (siehe 5. Änderung)
- 1.5 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 BauNVO im Sondergebiet „Musterhauszentrum mit verwandtem Einzelhandel und Dienstleistungen“
- 1.6 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzungen gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Gewerbegebiet (GE)
- 1.6 A Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzungen gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Mischgebiet (MI)
- 1.7 Maß der baulichen Nutzung
- 1.8 Garagen/Stellplätze
- 1.9 Neben- und Werbeanlagen
 - 1.9.1 Regelungen zu der Errichtung von Nebenanlagen
 - 1.9.2 Regelungen zu der Errichtung von Werbeanlagen
 - 1.9.2.1 Zulässige Höhe und Anordnung von Werbeanlagen jeglicher Art
 - 1.9.2.2 Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit wechselnden, durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften/ Bildern
 - 1.9.2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel
- 1.10 Gebäudehöhe
- 1.11 Gliederung des Plangebiets
- 1.12 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
- 1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- 1.14 Sichtdreiecke
- 1.15 Mit Leitungsrecht belastete Fläche
- 1.16 Immissionsschutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 1.17 Übertragung von Verkaufsflächenkontingenten

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

- 2.1 Gestaltung der Vollgeschosse
- 2.2 Drenpel
- 2.3 Dachform und Dachneigung
- 2.4 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen
- 2.5 Einfriedungen

~~3.0 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB (aufgehoben gem. 8 Änderung)~~

4.0 Landespflegerische Festsetzungen

- 4.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 4.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)
- 4.3 Private Grünflächen
- 4.4 Versiegelte Flächen (§ 1a BauGB)

5.0 Niederschlagswasserbewirtschaftung (Maßnahmen gem. § 17 LPFIG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.0 Hinweise

- 6.1 Denkmalschutz- und -pflegegesetz
- 6.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
- 6.3 Wasserschutzzone III a
- 6.4 Baugrunduntersuchung nach DIN 1054
- 6.5 Bauhöhenbeschränkung
- 6.6 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten
- 6.7 Anbau an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrt
- 6.8 Brandschutz

Anlagen:

1. Anlage zur VV „Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrie-
ben“
- ~~1a. Sortimentenliste innenstadtrelevanter Sortimente~~
ersetzt durch
- 1a. Verbindliche Sortimentsliste für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewer-
bepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich zur Definition der nahversorgungsrelevanten, in-
nenstadt- sowie nicht- innenstadtrelevanten Sortimente
- ~~2. Abstandsliste vom 26.02.1992~~
2. Bezugsquellennachweis
3. Pflanzlisten A – B
4. Bild 1 zur Gebäudehöhe

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO

In allen Sondergebieten ist zur näheren Definition der Eigenart der zulässigen Betriebe das angegebene max. zulässige Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche zwingend einzuhalten. Die Verkaufsfläche in den Gebäuden ist die Nettonutzfläche der für Kunden zugänglichen Räume in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Eingangsbereiche (Mall), ermittelt gemäß DIN 276 in der jeweils zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung. Verkaufsflächen sind auch Flächen im Freien, die der Präsentation von Waren dienen und die dazu bestimmt sind, von Kunden begangen zu werden. Die angegebene Verkaufsflächenbegrenzung gilt nicht für solche Flächen im Freien, die der Präsentation und dem Verkauf von Fahrzeugen aller Art dienen. Die maßgebliche Baugrundstücksfläche ist analog § 19 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln.

1.1 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 BauNVO im Sondergebiet 1 (SO 1) - Einzelhandel -

1.1.1 Zulässig sind:

1.1.1.1 Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2-4 BauNVO

1.1.1.2 Einkaufszentren, Handels- und Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.3 Schankwirtschaften, Fast-Food-Restaurants, SB-Restaurants, Imbißstellen und Motels

1.1.1.4 Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und für solche Gewerbebetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO)

1.1.2 Unzulässig sind insbesondere:

1.1.2.1 Vergnügungsstätten, Kino, Diskothek, Tanzbar in jeder Größenordnung

1.1.2.2 Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches)

1.1.2.3 Internet-Cafés

1.1.2.4 Anlagen für kirchliche Zwecke

**1.2 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 3 i.V.m § 11 BauNVO im Sondergebiet 2 (SO 2)
- nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel -**

1.2.1 Zulässig sind:

1.2.1.1 Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2-4 BauNVO

1.2.1.2 Handels- und Einzelhandelsbetriebe, auch großflächig, jedoch mit nicht innenstadtrelevanten Nutzungen

„Nicht innenstadtrelevante Nutzungen“ i.S. dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit solchen Kernsortimenten (zur Begriffsdefinition siehe Ziffer 6, Satz 2 der Anlage 1), die nicht unter die „Liste der innenstadtrelevanten Sortimente“ gemäß der Anlage 1a fallen. Der Anteil der Randsortimente (zur Begriffsdefinition siehe Ziff. 6, Satz 3 der Anlage 1) mit innenstadtrelevanten Waren gemäß der Anlage 1a darf max. 10 % der Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch 500 qm der Verkaufsfläche. **(Diese Abgrenzungsgrundlage gilt auch für alle nachfolgenden Festsetzungen sinngemäß).**

1.2.1.3 Handwerksbetriebe mit branchenspezifischen Einzelhandelsnutzungen
Hinsichtlich der zulässigen Art der Kernsortimente und Größe der Verkaufsflächen für Randsortimente gelten die Regelungen der Ziff. 1.2.1.2 entsprechend.

1.2.1.4 Schankwirtschaften, Fast-Food-Restaurants, SB-Restaurants, Imbißstellen und Motels

1.2.1.5 Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und für solche Gewerbebetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

1.2.2 Unzulässig sind insbesondere:

1.2.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Nutzungen

1.2.2.2 Vergnügungsstätten, Kino, Diskothek, Tanzbar in jeder Größenordnung

1.2.2.3 Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches)

1.2.2.4 Internet-Cafés

1.2.2.5 Anlagen für kirchliche Zwecke

**1.3 Besondere Festsetzung über die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m.
§ 11 BauNVO im Sondergebiet 3 (SO 3)
- kleinflächiger Einzelhandel, auch innenstadtrelevant -**

1.3.1 Zulässig sind:

1.3.1.1 Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2-4 BauNVO

1.3.1.2 Handels- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, auch mit innenstadtrelevanten Nutzungen.

„Innenstadtrelevante Nutzungen“ i.S. dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der Anlage 1a.

1.3.1.3 Handwerksbetriebe mit branchenspezifischem Einzelhandelssortiment
Hinsichtlich der zulässigen Art und Größe der zulässigen Verkaufsfläche gelten die Regelungen der Ziff. 1.2.1.2 entsprechend.

1.3.1.4 Schankwirtschaften, Fast-Food-Restaurants, SB-Restaurants, Imbißstellen und Motels

1.3.1.5 Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und für solche Gewerbebetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

1.3.2.1 Unzulässig sind insbesondere:

1.3.2.1.1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe

1.3.2.1.2 Vergnügungsstätten, Kino, Diskothek, Tanzbar in jeder Größenordnung

1.3.2.1.3 Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches)

1.3.2.1.4 Internet-Cafés

1.3.2.1.5 Anlagen für kirchliche Zwecke

Die Textziffer 1.3 wird für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ ersatzlos gestrichen (siehe 10. Änderung).

1.4 Gestrichen (siehe 5. Änderung)

1.5 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 BauNVO im Sondergebiet „Musterhauszentrum mit verwandtem Einzelhandel und Dienstleistungen“

1.5.1 Zulässig sind:

- 1.5.1.1 die Erstellung, Präsentation und der Vertrieb von Musterhäusern
- 1.5.1.2 Präsentation und Verkauf von Produkten des Bauhaupt- und Baunebengewerbes bis max. 30 % der Nutzfläche eines Musterhauses
- 1.5.1.3 Freiberufliche Nutzungen in den Musterhäusern gem. § 13 BauNVO
- 1.5.1.4 Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen in den Musterhäusern (z. B. Bank, Versicherungsvertretung etc.)
- 1.5.1.5 Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Musterhäusern
- 1.5.1.6 Schankwirtschaften, Fast-Food-Restaurants, SB-Restaurants, Imbißstellen und Motels.
- 1.5.1.7 Handwerksbetriebe oder handwerksähnliche Gewerbebetriebe
- 1.5.1.8 Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und für solche Gewerbebetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (generell im Sondergebiet „Musterhauszentrum“)

1.5.2 Nicht zulässig sind insbesondere:

- 1.5.2.1 Handels- und Einzelhandelsnutzungen, soweit nicht unter 1.5.1 erwähnt
- 1.5.2.2 sonstige dauerhafte Wohnnutzungen
- 1.5.2.3 Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches)
- 1.5.2.4 Vergnügungsstätten
- 1.5.2.5 Internet-Cafés
- 1.5.2.6 Anlagen für kirchliche Zwecke

1.6 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzungen gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO im Gewerbegebiet (GE)

1.6.1 Zulässig sind:

1.6.1.1 Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO

1.6.1.2 Einzelhandelsbetriebe nur nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe:

- der Bau-Steine-Erden-Branche mit den Sortimenten

z.B. (nicht abschließend):

- Bauelemente
- Baustoffe
- Fenster, Türen
- Fliesen
- Holz, Holzmaterialien
- Installationsmaterial
- Naturhölzer
- Rollläden
- Sanitärerzeugnisse und Heizungen inkl. fertige Öfen
- Erde, Sand, Kies etc.

Zulässig ist nur Baustoffeinzelhandel; Baumärkte sind unzulässig.

- der Kfz-Branche einschließlich Handel mit Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen. Der Anteil der Randsortimente (Zubehör) (auch mit innenstadtrelevantem Sortiment) darf max. 10 % der Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch 500 qm Verkaufsfläche.

1.6.1.3 Handwerksbetriebe mit branchenspezifischem Einzelhandelssortiment
Der Umfang der Einzelhandelsflächen darf 30 % der gesamten Bruttobetriebsfläche des Handwerksbetriebes jedoch max. 1.000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.6.1.4 Schankwirtschaften, Fast-Food-Restaurants, SB-Restaurants, Imbißstellen und Motels

1.6.2 Unzulässig sind insbesondere:

1.6.2.1 Alle Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht unter 1.6.1 aufgeführt.

1.6.2.2 Vergnügungsstätten, Kino, Diskothek, Tanzbar in jeder Größenordnung

- 1.6.2.3 Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches)
- 1.6.2.4 Internet-Cafés
- 1.6.2.5 Anlagen für kirchliche Zwecke

1.6 A Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzungen gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Mischgebiet (MI)

- 1.6.1 A **Unzulässig** sind insbesondere:
- 1.6.1.1 A Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches)
- 1.6.1.2 A Vergnügungsstätten
- 1.6.1.3 A Internet-Cafés

1.7 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl im Gewerbegebiet gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte. Im Bereich der im Plangebiet verlaufenden 20-kV-Freileitung incl. Schutzstreifen sind nur bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von max. 8,00 m, gerechnet vom derzeitigen Geländeniveau, zulässig.

1.8 Garagen/Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind im Plangebiet ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Beachtung der Textziffern 4.3.2, 4.3.3, 4.4 und 6.7 zulässig.

1.9 Neben- und Werbeanlagen

1.9.1 Regelungen zu der Errichtung von Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

§§ 20 Abs. 4 und 21 Abs. 3 BauNVO gelten entsprechend.

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

1.9.2 Regelungen zu der Errichtung von Werbeanlagen

1.9.2.1 Zulässige Höhe und Anordnung von Werbeanlagen jeglicher Art

- Im Bereich zwischen B9 und Industriestraße,
- auf den angrenzenden Grundstücken der Straße „In der Florinskaul“
- und auf den angrenzenden Grundstücken der „Fraunhofer-Straße“ (ehemals „Jahnstraße“)

sind Werbeanlagen bis max. 16 m Höhe - gemessen vom anschließenden Straßenniveau (Straßenoberkante) bis zur Oberkante der Werbeanlage - zulässig.

Im gesamten übrigen Geltungsbereich sind Werbeanlagen bis 25 m Höhe - gemessen vom anschließenden Straßenniveau (Straßenoberkante) bis zur Oberkante der Werbeanlage - zulässig.

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

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.

Hinweise:

- 1) *Gem. § 9 Abs. 6 i.V.m. Abs. 1 FStrG dürfen innerhalb der 40-m-Bauverbotszone zur Bundesautobahn (A 48) keine Werbeanlagen errichtet werden.*
- 2) *Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Werbeanlagen innerhalb der 100-m-Baubeschränkungszone zur Bundesautobahn (A 48) der ausdrücklichen Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität, Autobahnamt Montabaur.*

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

- Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze,
- im 40-m-Bereich zur Bundesstraße B 9 und zur Autobahn A 48
- und im 40-m-Bereich zur Landesstraße L125 und L 126

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.

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 der Frequenz ihres Licht- oder Bildwechsels, ihrer Blendwirkung, ihrer Grellheit etc. keine aufdringliche Wirkung entfalten.*
- 2) *Textziffer 1.9.2.1 gilt für die Textziffer 1.9.2.2 entsprechend.*
- 3) *Eine Werbeanlage für Fremdwerbung (= keine Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO) ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig.*
- 4) *Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Werbeanlagen innerhalb der 100-m-Baubeschränkungszone zur Bundesautobahn (A 48) der ausdrücklichen Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität, Autobahnamt Montabaur.*
- 5) *Der LBM Cochem-Koblenz weist darauf hin, dass die unter Tz. 1.9.2.2 genannten Werbeanlagen insbesondere von der B 9 aus nicht sichtbar sein sollten.
Einzelheiten hierzu sind mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen.*

1.9.2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel

Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

1.10 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die, entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze festgesetzte, Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OKDF) bis zum Gelände i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rh.-Pfalz (d.h. nach grundsätzlich zulässiger Bodenmodellierung im Zuge der Baumaßnahme). Die Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden), darf max. 0,5 m über Straßenoberkante liegen, gemessen straßenseitig vor Gebäudemitte.

1.11 Gliederung des Plangebiets

- Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 – 6 BauNVO
- Gliederung der Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Gebietsbereich	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
Teilbereich I	58	40
Teilbereich II	60	42
Teilbereich III	60	45
Teilbereich IV	61	46

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die sicherstellen, dass die jeweils für den Teilbereich festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP), **bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche**, sowohl zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) als auch zur Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) nicht überschritten werden.

Diese Anforderungen gelten auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs, das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Zur Berechnung der tatsächlichen Schalleistung des Betriebes im Genehmigungsverfahren ist das Berechnungsverfahren der **DIN-ISO 9613-2:1996: „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“**, anzuwenden (**Bezugsquelle, siehe Anlage 2**).

1.12 Fundamente der Straßenrandbegrenzung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

In der Planzeichnung sind die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern – soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind – dargestellt.

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,6 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

Wegen der nur geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sind Bodeneingriffe grundsätzlich zu vermeiden bzw. zu minimieren.

1.14 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtdreiecke“ sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der „Sichtdreiecke“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.15 Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Leitungsrechte werden zugunsten der Versorgungsträger für Abwasser, Wasser, Gas, Elektrizität und Fernmeldewesen festgesetzt. Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität sowie Abwasser und Fernmeldewesen einschließlich Breitbandkabel erhalten für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Die mit Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nicht überbaut werden.

1.16 Immissionsschutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet dürfen Fassaden von Aufenthaltsräumen mit Wohnnutzung oder Büronutzung, die zur B 9 oder zur Autobahn A 48 ausgerichtet sind (als ausgerichtet in diesem Sinne gilt ein Fassadenbereich von 45° bis 135° zur B 9 oder A 48 innerhalb des 100 m-Abstandes zum Fahrbahnrand der B 9 oder A 48 (siehe Markierung in der Planzeichnung) nur nach erhöhten Schallschutzanforderungen angeordnet werden.

An diesen Fassaden müssen die Bauelemente: Dach, Wand, Fenster, Türen, die die o.a. Aufenthaltsräume umschließen, ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{wres} > 40$ dB aufweisen. Dies entspricht für Büroraumfenster einer Anforderung von $R'_{wres} > 35$ dB. Nach VDI Richtlinie 2719 entspricht dies der Schallschutzklasse 3. Fenster sollten an diesen – Aufenthaltsräume umschließenden – Außenwänden ganz vermieden werden und dürfen, soweit sie dennoch angeordnet werden, nicht zu öffnen sein. Bestehende bauliche Anlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.17 Übertragung von Verkaufsflächenkontingenten

Die Übertragung von zulässigen oder baurechtlich genehmigten Verkaufsflächenanteilen eines Grundstücks auf ein anderes Grundstück innerhalb der Sondergebiete ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Die zulässigen oder baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen der jeweiligen Gebietsart des abgebenden und des annehmenden Grundstücks wird insgesamt nicht überschritten.
2. Die Übertragung wird öffentlich-rechtlich gesichert.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Gestaltung der Vollgeschosse

Bei der Festlegung „D“ in der Planzeichnung ist bei voller Ausnutzung der angegebenen, zulässigen Zahl der Vollgeschosse das oberste max. zulässige Geschoß oder Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

2.2 **Drempel**

Drempel sind bis zu max. 1,00 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der traufenseitigen Wandaufmauerung (§ 8 Abs. 4 LBauO)) zulässig.

2.3 **Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

Bei der Erstellung von **Musterhäusern** (Ausstellung-/Demonstrationsobjekte) werden **abweichend** von der allgemeinen Regelung zugelassen:

- Dachneigungen bis max. 48°
- Dachaufbauten als Einzel- oder durchlaufende Gauben:
bei Satteldächern bis max. 3/5 der Firstlänge, bei Walmdächern bis max. 2/5 der Frontlänge (Traufhöhe).

Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1,50 m von den Giebelaußenwänden einhalten. Bei Sondertypen können die festgesetzten Höchstmaße bei Dachneigungen und Drempel ausnahmsweise bis max. 20 % überschritten werden.

2.4 **Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen**

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechanlagen, Containerbauten usw. sind grundsätzlich unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Container, die der Nutzung von Büroräumen oder von Verkaufsflächen dienen
und
- Container, die dem vorübergehenden Aufenthalt von betriebsangehörigen Personen (Personalaufenthaltsraum) dienen,

sofern die Bauausführungen ein ordentliches - nicht behelfsmäßiges - Erscheinungsbild aufweisen.

Die zulässige Größe der Container wird auf eine Grundfläche von max. 60 qm mit einer max. Höhe von 3,50 m begrenzt.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind außerhalb der Sichtdreiecke bis 2,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Verwendung von:

- rohen Betonflächen
- Asbestzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

~~3.0 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB (aufgehoben gem. 8. Änderung)~~

4.0 Landespflegerische Festsetzungen

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangen Untersuchung des Landschaftspotentials. Eine Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde gemäß VV zu § 17 LPfIG wurde am 05.07.1994 bei der Kreisverwaltung durchgeführt.

4.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der Einzelbäume kann, unter Beibehaltung der Gesamtstückzahl an Pflanzen, durch die Anlage von Zu- und Einfahrten der Grundstücke um bis 10,00 m verschoben werden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o.B., 12-14 cm StU

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o.B., 12-14 cm StU

Sträucher, 2 x v., o.B., 100- 50 cm Strauchhöhe

Heister, 2 x v., o.B., 150-200 cm Heisterhöhe

2 x v. = zweimal verpflanzt

StU = Stammumfang

o.B. = ohne Ballen

m.B. = mit Ballen

Für die flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind für mind. 50 % der Gesamtanzahl, Pflanzen der in den anliegenden Listen aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 20 % der Gesamtzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind **ausschließlich** Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

4.2 **Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)**

Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Verkehrsflächen (Grün-/Parkflächen), sind auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen Bäume I. und II. Ordnung der Arten

Tilia cordata 'Erecta' - (Winterlinde)

Acer platanoides 'Deborah' - (Spitzahorn)

zu pflanzen. Die Verwendung von **Sorten**, die besonders empfindlich gegenüber straßentypischen Belastungen sind, ist unzulässig. Der Unterbewuchs ist durch die Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Gehölzliste zu gestalten.

Auf den Böschungen ist pro 100 qm mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung der anliegenden Pflanzliste und pro 5 qm mindestens ein Strauch der anliegenden Gehölzliste zu pflanzen. Insgesamt soll eine dichte Gehölzpflanzung erreicht werden.

4.3 **Private Grünflächen**

4.3.1 **Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken**

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch Signatur festgesetzten Pflanzungen sind je 1000 qm überschrittener Baugrundstücksfläche

1 Baum I. Ordnung oder

1 Baum II. Ordnung

der beigefügten Artenliste zu pflanzen.

Insgesamt sind einschließlich der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen mindestens 10 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß den Pflanzenlisten zu begrünen. In Industrie- und Gewerbegebieten ist die anteilige Bepflanzung von Stellplätzen mit Bäumen I. und II. Ordnung auf die anteilige Pflanzverpflichtung anzurechnen. Pro Baum sind 50 qm Pflanzfläche anzurechnen.

Die v.g. Festsetzungen gelten nicht für den Bereich der 6. Änderung und Erweiterung.

4.3.2 **Bepflanzung Fläche „Nr. 1“**

Auf den in der Planzeichnung mit „1“ bezeichneten Flächen entlang der Verkehrswege ist eine dichte Gehölzpflanzung mit Arten der Liste „B“ vorzunehmen.

Im Bereich des Deckblatts 1b darf diese Fläche für die Anlegung von Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

In diese Flächen dürfen nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze eingerichtet werden, wenn deren Herstellung sonst auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Textziffer 6.7 bleibt unberührt.

4.3.3 **Begrünung der Stellplätze**

Auf den Baugrundstücken ist anteilig je 8 Stellplätze mindestens 1 Baum I. Ordnung der anliegenden Liste auf einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm anzupflanzen.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich der 6. Änderung und Erweiterung.

4.3.4 **Hinweis**

Fassadenbegrünung an gewerblich genutzten Gebäuden

Mindestens 10 % der Fassadenflächen sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden. Zu empfehlen sind folgende Arten:

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia		
„Engelmannii“	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	-	Wilder Wein

4.4 **Versiegelte Flächen**

(§ 1a BauGB)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht mehr als 90 % Baugrundstücksfläche einnehmen.

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

Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

Diese Festsetzungen gelten nicht für den Bereich der 6. Änderung und Erweiterung.

5.0 Niederschlagswasserbewirtschaftung

(Maßnahmen gem. § 17 PPfIG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die Versickerung ist nach Möglichkeit breitflächig, mittels Ausbildung von Mulden, Senken, Teichanlagen (Brandteichen) und offenen Gräben auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Dies ist wasserrechtlich genehmigungsfrei.

Pro 1 qm versiegelter Grundstücksfläche soll mind. 0,05 cbm Rückhaltevolumen durch geeignete Geländemodulation (Mulden, Senken, Gräben, Teiche) auf den Grundstücken selbst angestrebt werden. Die Rückhalteeinrichtungen sind gleichzeitig als Versickerungsanlagen auszubilden.

Die Rückhalteeinrichtungen können mit einer Überlaufeinrichtung nach Vorgaben des Trägers der Abwasserbeseitigung an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

Nach Vorgabe des Geologischen Landesamtes stellt die Versickerung von belastetem Oberflächenwasser eine Gefährdung der Trinkwassergewinnungsanlage dar und ist daher zu vermeiden.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnis und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Die v.g. Festsetzungen gelten nicht für den Bereich der 6. Änderung und Erweiterung.

6.0 Hinweise

6.1 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit

freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden. Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, zu erstatten.

6.2 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.

6.3 Wasserschutzzone III a

Es wird darauf hingewiesen, daß das Baugebiet in der durch Rechtsverordnung vom 03.03.1982 (in Kraft seit 16.03.1982) zu Gunsten der Stadt Koblenz festgesetzten Wasserschutzzone III a liegt und die dort aufgeführten Bestimmungen einzuhalten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Anlage der Tiefbaueinrichtungen im Plangebiet.

6.4 Baugrunduntersuchung nach DIN 1054

Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Bims- und Kiesausbeute wird dringend empfohlen, vor einer Bebauung zum Nachweis der Standsicherheit (§ 13 LBauO) eine Baugrunduntersuchung nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

6.5 Bauhöhenbeschränkung

Das Baugebiet liegt im östlichen Anflugsektor des Heeresflugplatzes Mendig. Auf die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (max. bis 100 m üNN) wird hingewiesen.

6.6 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten hat unter Beachtung der entsprechenden Verordnung vom 15.11.1983 (GVBl. Nr. 30, S. 351) i.V.m. § 20 LWG zu erfolgen.

6.7 Anbau an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrt

Auf die Bauverbote und –beschränkungen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) – insbesondere §§ 9 – 11 – wird hingewiesen.

6.8 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1.600l/min. über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

In Abhängigkeit von der Gefahr der Brandausbreitung kann auch ein größerer Löschwasserbedarf angesetzt werden (siehe Arbeitsblatt W 405).

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (min. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14320
oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie nicht zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 140 m angesehen.

Anlagen:

1. Anlage zur VV "Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben"
- ~~1a. Sortimentenliste innenstadtrelevanter Sortimente~~
ersetzt durch
- 1a. Verbindliche Sortimentsliste für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe-
park I“ der Stadt Mülheim-Kärlich zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innen-
stadt- sowie nicht- innenstadtrelevanten Sortimente
- ~~2. Abstandsliste vom 26.02.1992~~
2. Bezugsquellennachweis
3. Pflanzlisten A – B
4. Bild 1 zur Gebäudehöhe