

Stadt Kyllburg



Bebauungsplan

„Am Bahnhof“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

10. Juni 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4.	Nebenanlagen	4
1.5.	Private Grünflächen	4
1.6.	Flächen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	4
2.1.	Fassadengestaltung	4
2.2.	Dachgestaltung	4
2.3.	Werbeanlagen	5
3.	Hinweise	5
3.1.	Stellung der baulichen Anlagen	5
3.2.	Baugrund	5
3.3.	Radon	5
3.4.	Denkmalschutz	6

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt als

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO.

Zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Anlagen für sportliche Zwecke,
- (4) Verkaufsflächen von Gewerbebetrieben bis zu einer Größe von 150 m².

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (1) Einzelhandelsbetriebe,
- (2) Tankstellen,
- (3) Wohnungen,
- (4) Vergnügungsstätten,
- (5) Bordelle und bordellartige Betriebe,
- (6) Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen (Fremdwerbung).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbegebiet (GE) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhenlage baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten auf maximal 0,9 überschritten werden.

Die zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) wird bestimmt als die Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses über der Geländeoberkante.

GRZ	Zahl der Vollgeschosse	EGF
0,8	II	0,50 ü. NHN

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.5. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt. Der Grünstreifen ist landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

1.6. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte helle Wandflächen herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Blechmaterialien sowie anderweitige groß- und kleinflächige Plattenverkleidungen sind nicht zugelassen. Außenwände sind in strukturiertem Putz oder ähnlichem Anstrich vorzusehen.

2.2. Dachgestaltung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung auszuführen. Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer und Zink als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gaubenkonstruktionen) müssen mit einem Sattel- oder Walmdach ausgebildet werden. Pultdachgauben sind nicht zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen mindestens 12° und höchstens 45° betragen. Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Lichtwerbungen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Fahnen sind zulässig. Es ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 6,00 m und einer Ansichtsfläche von maximal 2,00 m² je Seite zulässig.

3. Hinweise

3.1. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude entsprechend auszurichten.

3.2. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.3. Radon

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, um die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz eingeholt werden.

3.4. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Am Bahnhof“, 1. Änderung der Stadt Kyllburg.

Kyllburg, den _____

(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Kyllburg, den _____

(Stadtbürgermeister)