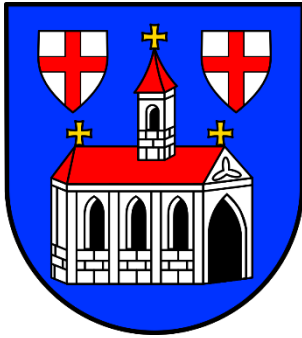




Stadt Kyllburg

2. Änderung Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen
Stand: 28. März 2023**

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
1.4	Grünflächen	4
1.5	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie für die Regelung des Wasserabflusses.....	5
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	6

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans (V+E-Plan), der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, im Rahmen der hier festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (siehe Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO – „Seniorenresidenz“

Das Sondergebiet (SO) trägt die Bezeichnung „Seniorenresidenz“ und dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Pflege und des dauerhaften betreuten Wohnens.

Zulässig sind:

1. ein Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen,
2. Wohnungen und Zimmer für betreutes Wohnen,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria),
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen,
5. Anlagen für soziale Zwecke,
6. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
7. Anlagen für die Verwaltung des Alten- und Pflegeheims,
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
9. Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze.

Außer den zuvor genannten Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Sondergebiet gelegenen Grundstücke oder des Sondergebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Außerdem sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Sondergebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Vorhaben- und Erschließungsplan oder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die:

- Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO,
- Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone für den gesamten Geltungsbereich mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone für den gesamten Geltungsbereich mit **vier (IV)** Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt folgender Höchstwert für die Gebäudehöhe.

Maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$): 387 m ü NHN

Durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugschächte, Antennenanlagen, Schornsteine usw. darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise auf bis zu 10% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden.

Durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m ohne Beschränkung der Grundfläche zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist im Nordwesten des Plangebiets eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Bewegung und der Ruhe. Sie ist von Bebauung freizuhalten.

1.5 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft sowie für die Regelung des Wasserabflusses dient der Entwässerung des Plangebietes (Niederschlagswasserabfluss) sowie der räumlich angrenzenden Flächen nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes für den Gesamtbebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“. Sie ist entsprechend als offener Graben auszubilden und dauerhaft von jegliche Überbauung freizuhalten.

Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von zwei Querungen (Brücken oder Stege) über den Graben für den Fußgängerverkehr mit einer Breite von jeweils maximal 2,00 m Breite.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.
5. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Vorgaben gemäß § 5 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) und § 55 WHG sowie des § 13 Abs. 2 LWG zu beachten.
6. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq / m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn bei der Stadt Kyllburg eingeholt werden.

7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig (3 Wochen im Voraus) 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 dem Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (erdgeschichte@gdke.rlp.de) als Denkmalfachbehörde zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm 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.

9. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
10. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Koblenz umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

11. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
12. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Änderung „Beim Schodenbrunnen“
der Stadt Kyllburg.

Kyllburg, den __. __. ____

Wolfgang Krämer (Stadtbürgermeister)

(Dienstsiegel)