

Bebauungsplan

"Urmitz-Bahnhof Mitte"

der Stadt Mülheim-Kärlich



Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Mülheim-Kärlich
Gemarkung: Mülheim
Flur: 4

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juni 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	4

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- 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), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet	1
1.1.2 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten	1
1.1.3 Urbanes Gebiet.....	1
1.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	3
1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche	3
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe.....	3
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	4
1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.3.2 Bauweise	4
1.4 Garagen, Carports, Stellplätze	5
1.5 Nebenanlagen	5
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
1.7 Sichtfelder	6
1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	6
1.9 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	6
1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
1.10.1 Schutz vor Gewerbelärm	7
1.10.2 Schutz vor Verkehrslärm.....	7
1.10.3 Planerischer Schallschutz.....	8
1.11 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des allgemeinen Wohngebiets	9
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
2.1 Gestalterische Festsetzungen	10
2.1.1 Dachform und Dachneigung, Gestaltung des obersten Geschosses.....	10
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern	10
2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone.....	11
2.1.4 Abfallbehälterplätze	11
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen.....	11
3 Grünordnerische Festsetzungen	12
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen	12
3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen.....	12
3.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen	13
3.4 Dachbegrünung	13
3.5 Begrünte Tiefgaragen	13
3.6 Wand- und Fassadenbegrünung	13
4 Hinweise	14
4.1 Archäologie	14
4.2 Baugrund und Bodenschutz	14
4.3 Hinweise zum Artenschutz	14
4.4 Begrünung von Schallschutzwänden	15
4.5 Niederschlagswasser.....	15
4.6 Flächenbefestigung	15
4.7 Werbeanlagen	15

Anlage 1: Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 und Nrn. 3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.1.2 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Im WA 6 sind nur Wohngebäude zulässig, deren Geschossfläche zu mindestens 60 % die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen (Förderfähigkeit).

1.1.3 Urbanes Gebiet

§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Allgemeine Festsetzungen zum Urbanen Gebiet

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 (tlw.) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 (tlw.) und Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

(2) Einschränkungen der Art der Nutzung in den gewerblich genutzten Teilen des Urbanen Gebietes

§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Lagerhäuser sind nur zulässig für die Lagerung von Material (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, fertig und halbfertig bezogene Teile), die für die eigene Produktion benötigt werden, sowie für unfertige Erzeugnisse (Halbfabrikate) und fertige Erzeugnisse (Fertigfabrikate) der eigenen Produktion.
- Lagerhäuser müssen in der Fläche gegenüber der Summe der Produktions- und Büroflächen eines Betriebsgeländes untergeordnet (unter 50 %) sein.

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze sind unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind als Freiflächenanlagen auf den Grundstücken nur als untergeordnete Nutzung in Kombination mit einem Betrieb zulässig. Die Nutzung von Photovoltaik als Hauptnutzung ist nur auf Gebäuden oder baulichen Anlagen zulässig.
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.)
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung und Werbeanlagen mit wechselnden, durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften, bewegten Bildern, Filmen und Animationen sind unzulässig.

1.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Kinderbetreuung“ festgesetzt. Zulässig sind alle Anlagen, die dem Betrieb einer Schule und der Kinderbetreuung (z.B. Spiel- und Sportbereich, Möblierung zum Aufenthalt etc.) dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche

§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO

In allen Baugebieten wird die Grundfläche von begrünten Tiefgaragen nicht angerechnet.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** und den Urbanen Gebieten **MU 1** und **MU 2** darf die festgesetzte Grundfläche durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um maximal 20 % überschritten werden.

In allen anderen Baugebieten darf die festgesetzte Grundfläche durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

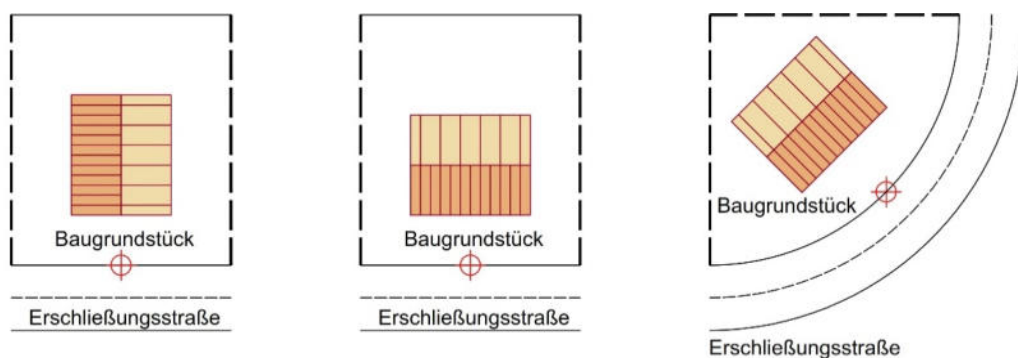
um maximal 30,00 % überschritten werden.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe und die Höhe baulicher Anlagen (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen nicht überschreiten.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe und Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Bei Gebäuden mit einer Dachneigung $\geq 22^\circ$ wird als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante Dachhaut am First festgesetzt.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung $< 22^\circ$ wird als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante Dachhaut am First festgesetzt oder Oberkante Attika bei Flachdächern festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach und flachgeneigten Dächern $< 22^\circ$ Dachneigung wird eine um 1,0 m niedrigere Gebäudehöhe als bei Gebäuden mit einer Dachneigung $\geq 22^\circ$ festgesetzt. Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen auf Flachdächern die festgesetzte Attikahöhe um max. 50 cm überschreiten.

Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen wird an höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

(Anmerkung: Die Straßenoberkante nach Endausbau wird für die Straßenachse nach der Straßenplanung für die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.)

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Bauelementen wie Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. zulässig, wenn diese in ihrer Summe nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreitet und die einzelne Bauelementbreite nicht größer als 6,00 m ist.

Unterirdische und Teilunterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgarage) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bauwerke, die dem Erreichen unterirdischer Bauwerke dienen (z.B. Treppen und Zufahrten) sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Hinweis:

Die landesbauordnungsrechtlichen Regelungen (z.B. Abstandsflächen) bleiben durch bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, unberührt. Dies gilt nicht für rein unterirdische baulichen Anlagen.

1.3.2 Bauweise

In den ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt.

Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

In **allen ‚Allgemeinen Wohngebieten‘** sind Hausgruppen und Kettenhäuser (halboffene Bauweise) bis maximal 8 m für ein Gebäude zulässig. Hausgruppen und Kettenhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 40 m nicht überschreiten. Die Fassaden bei Doppelhäusern und aus mehreren Gebäuden bestehende Hausgruppen oder Kettenhäuser sind durch bauliche Vor- und Rücksprünge von mind. 1,0 m zwischen den Gebäuden vertikal zu gliedern, sobald die Länge der aneinanderggebauten Gebäude in der Summe 20 m übersteigt. Die Gebäudetiefe darf jeweils 18 m nicht überschreiten.

Im **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6** sind alle Hausformen zulässig. Kettenhäuser (halbhohe Bauweise) sind ebenfalls zulässig.

Im **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6** sind abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Einzelhäuser bis maximal 18 m Gebäudelänge und Doppelhäuser/Gebäude in einer Hausgruppe/Kettenhäuser mit bis zu 10 m je Doppelhaushälfte/Gebäude in einer Hausgruppe zulässig.

Im **WA 5** sind abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Doppelhäuser und Gebäude in Hausgruppen bzw. Kettenhäuser bis maximal 10 m Gebäudelänge je Gebäude (eine Doppelhaushälfte ist ein Gebäude) zulässig. Einzelhäuser sind unzulässig.

Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen und angebaute Garagen.

In den Urbanen Gebieten wird keine Bauweise festgesetzt. Die Anbaubarkeit bzw. Anbaupflicht ergibt sich aus den Baugrenzen und Baulinien.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Garagen als oberirdische Hochbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bei der Errichtung von Garagen muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

1.5 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und selbständigen Werbeanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität (Transformatorstationen) dienen, sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen wird wie **vorläufig¹** folgt festgesetzt:

Gebiet	Wohnungen pro Gebäude
WA 1 und WA 2	8 Wohnungen pro Einzelhaus 4 Wohnungen pro Doppelhaushälfte 2 Wohnungen in einem Gebäude einer Hausgruppe.
WA 3 und WA 6	6 Wohnungen pro Einzelhaus 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte 2 Wohnungen in einem Gebäude einer Hausgruppe.
WA 4	3 Wohnungen pro Einzelhaus 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte 1 Wohnungen in einem Gebäude einer Hausgruppe.
WA 5	2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte 1 Wohnungen in einem Gebäude einer Hausgruppe.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.2 Einfriedungen).

(Anmerkung: Die Sichtfelder werden nach der Straßenplanung für die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.)

1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

¹ Bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen Vorschlag für die frühzeitige Beteiligung, der für die Fassung der Festsetzung für die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nochmal ausführlich im Stadtrat beraten wird.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, bleiben unberührt

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(Anmerkung: Diese Festsetzungen werden sich nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung noch ändern.)

1.10.1 Schutz vor Gewerbelärm

Um die Baukörper im Urbanen Gebiet an der Eisenbahnstraße zu schützen, sind in den Fassaden, in denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten sind, die Fassadenöffnungen so herzustellen, dass nach TA-Lärm kein maßgeblicher Immissionsort entsteht. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise:

- Errichtung einer Vorhangfassade im Abstand von > 0,60 m an den außenliegenden Nord-, West- und Südfassaden vor dem Gebäude mit einem Schalldämm-Maß von > ## dB².
- Einbau nicht öffentlicher Fenster an der außenliegenden Nord-, West- und Südfassade mit entsprechenden Lüftungsanlagen.
- Lärmangepasste Grundrissorientierung, d.h. keine Räume, die zum dauernden Wohnen geeignet sind, an der außenliegenden Nord-, West- und Südfassade. Hierzu zählen vorrangig Korridore, Kochküchen und Sanitärräume.

Hinweis:

Anhalt dafür, ob die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbane Gebiete voraussichtlich eingehalten werden können, bietet die Lärmkarte im Anhang 4 der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Armin Moll vom 17.09.2020. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbane Gebiete an maßgeblichen Immissionsorten ist auf das konkrete Objekt bezogen im Bauantrag zu erbringen.

1.10.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der geplanten Nutzungen gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärm sind abschirmende Maßnahmen oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Errichtung und Änderung /Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz in Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-1) auszubilden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind in Anlage 2 dargestellt.

² Das Schalldämmmaß wird für die Offenlage durch eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung festgelegt.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 50 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Es kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Hinweis:

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Pies vom entnommen werden. Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen. Die DIN kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm während der Dienstzeiten eingesehen werden.

1.10.3 Planerischer Schallschutz

Festsetzung zu Außenwohnbereichen:

Außenwohnbereiche (Balkone, offene Loggien und ähnliches) sind nur innerhalb des geschützten Innenbereiches bzw. an den schallabgewandten Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln durch die Verkehrsgeräusche zur Tageszeit von < 64 dB(A) zulässig. Die Rasterkarten (Anhänge) der Schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies zeigen die jeweiligen Beurteilungspegel.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall rechnerisch nachgewiesen wird, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Bsp. Erker/verglaste Loggien etc.) der Beurteilungspegel am Tag auf der Fläche des Außenwohnbereiches < 64 dB(A) beträgt.

Hinweis zur Grundrissorientierung:

Es wird empfohlen, zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den Fassaden, die zur Bundesstraße oder zur Bahnlinie hin ausgerichtet sind, ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren.

1.11 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des allgemeinen Wohngebiets

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(Anmerkung: Die Baugebiete, in denen das aufschiebende bedingte Baurecht gilt, werden nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung konkret gekennzeichnet.)

In den mit einem * gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA*) sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Festsetzung Nr. 1.1.1 erst zulässig, wenn folgende Umstände eingetreten sind:

- Die Bebauung in dem Urbanen Gebiet MU 1 ist ohne Öffnungen realisiert.
- Die Stadt Mülheim-Kärlich hat öffentlich bekannt gemacht, dass der vorstehende Umstand für das betreffende Baugebiet eingetreten ist.

Mit dem Eintritt der o.g. Umstände gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die mit einem * gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA*).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachform und Dachneigung, Gestaltung des obersten Geschosses

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt maximal 42°.

Im gesamten Plangebiet ist bei Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse das oberste Vollgeschoss bei Gebäuden mit einer Dachneigung von $< 22^\circ$ zu allen Fassaden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren geneigten Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden.

Dächer auf Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger $< 22^\circ$ sind nur als vollständig begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Solarenergie genutzt werden.

2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 1,25 m Höhe zulässig.

Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern entlang der Straße und bis zu einer Tiefe von 3 m in das Grundstück hinein ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der Nachbargrenzen und der hinteren Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Landesbauordnung. Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Mauern in einem Abstand von mind. 10 cm über Gelände zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Begrünungen dürfen jeweils unter Beachtung der gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) darüber hinausgehen.

Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Die Verwendung von

- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone

Die Vorgartenfläche darf zu maximal 50 % durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist dauerhaft mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig.

2.1.4 Abfallbehälterplätze

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschränken unterzubringen, die z. B. in geplante Garagenbauten oder Nebengebäude einzubeziehen sind. Offene Standorte sind in einer Höhe von ca. 1,30 m durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße von $\leq 55 \text{ m}^2$ mindestens 1,0 und einer Wohnungsgröße von $> 55 \text{ m}^2$ mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt, Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

(Anmerkung: Diese Festsetzungen können sich nach Vorlage des Fachbeitrages Artenschutz noch ändern.)

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
 - Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU
 - Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
 - Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Wohngebieten und urbanen Gebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße von mind. 300 m² gelten zusätzlich folgende Vorgaben: Pro angefangene 200 m² nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Sofern der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade mindestens 5 m beträgt, ist dabei mindestens ein Obst- oder Laubbaum II. Ordnung im Vorgartenbereich anzupflanzen. Für diese Mindestbepflanzungen sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzliste zu beachten.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar. Dabei sind (freiwillige) Gehölzanpflanzungen zu mindestens 60 % mit standortgerechten Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu überstellen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des jeweiligen Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung (Grasmulden, Flachwasser-
teiche u.ä.) sind zulässig.

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

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 sowie der Festsetzung
1.7 (Sichtfelder) zu beachten.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestal-
tungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

3.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflan-
zenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft
zu pflegen.

3.4 Dachbegrünung

Dächer von Wohngebäuden mit einer Dachneigung $\leq 22^\circ$ sind nur als begrünte Dächer zulässig.
Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Anlagen zur Nutzung von Son-
nenenergie genutzt werden.

3.5 Begrünte Tiefgaragen

Die Tiefgaragen, die gem. Festsetzung 1.2.2 nicht auf die GRZ anzurechnen sind, sind mit mind.
0,80 m Erdüberdeckung unter Einhalt des vorhandenen ebenerdigen Niveaus zu errichten.

3.6 Wand- und Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 6,00 m keine Öffnungen aufweisen, sind
mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze
je angefangene 3,00 lfm Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu
ersetzen. Stützmauern oder Einfriedungsmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft
zu begrünen.

Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter-/Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzflä-
che muss in Abhängigkeit von der Pflanzenauswahl eine offene Fläche von mindestens 1 qm
aufweisen. Es sind vorzugsweise folgende Pflanzen zu verwenden:

Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophycla)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Baumwürger	(Celastrus orbiculatus)
Waldrebe, Wildarten und -sorten	(Clematis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Waldgeisblatt	(Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Schlingknöterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

4.2 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.3 Hinweise zum Artenschutz

(Anmerkung: Dieser Hinweis wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung:

Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtgehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

4.4 Begrünung von Schallschutzwänden

Sofern Lärmschutzwände außerhalb des Plangebietes errichtet werden, sollen diese in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger mit Pflanzen gemäß der beigefügten Pflanzenliste begrünt werden.

4.5 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

4.6 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.7 Werbeanlagen

In Ergänzung zur Festsetzung 1.1.3 gilt:

- (1) Gemäß § 22 Abs. 2 FStrG bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen) der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Einzelheiten hierzu sind mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen.
- (2) Der Wechsel von 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.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mülheim-Kärlich, den

Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte amim Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. __/____).

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Tb. 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Melina Weichart

Anlage 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Strauch-/ Heister-pflanzen in priv. Grundstücksflächen (Tz. 3.2)	Baumpflanzungen in priv. Grundstücksflächen (Tz. 3.2)	Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen (Tz. 3.3)		sonnig	halbschattig	schattig	Gifftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ³	B I.= Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)		x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“		x	x		x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershausen“	Spitz-Ahorn „Allershausen“		(x)	x		x	x		-	B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn					x	x		-	B I.
Alnus x spaethii	Purpurele		x	x		x			-	B II
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	x				x	x		-	Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	(x)		x	x	x	-	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x				x	x		-	Str
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x				x	x	x	-	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x				x	x		-	Str
Corylus colurna	Baum-Hasel		(x)	(x)		x			-	B II.
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x				x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn		x	(x)		x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	x				x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata "Paul's Scarle"	Echter Rötorn		x	(x)		x	x		-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x				x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum	x				x	x		giftig: Rinde, Beeren	Str
Fraxinus ornus	Manna-Esche		x	x		x			-	B II.
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	x				x			-	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x				(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Malus in Sorten	Zierapfel in Sorten		x	(x)		x	x		-	B II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x			x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche		x	x		x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x		x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“		x	x		x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Prunus spinosa	Schlehe	x				x	x		-	Str
Pyrus communis	Wildbirne	(x)	(x)			x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x				(x)		-	B II./He
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn	x				x	x		-	Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x					x	x	-	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x					x	x	-	Str
Rosa canina	Hundsrose	x				x	(x)		-	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x				x	x		-	Str
Salix caprea	Sal-Weide	x				x	x		-	Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x				x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x				x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere		x	(x)		x	x		-	B II.

³ In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Strauch-/ Heister-pflanzungen in priv. Grundstücksflächen (Tz. 3.2)	Baumpflanzungen in priv. Grundstücksflächen (Tz. 3.2)	Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen (Tz. 3.3)		sonnig	halbschattig	schattig	Gifftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ³	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“			x		x	x		-	B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x			x	x		schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He
Sorbus intermedia `Brouwers`	Schwedische Mehlebeere		x	x		x			-	B II.
Tilia cordata Greenspire“	Winterlinde „Greenspire“			x		x	x		-	B I
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“		x	x		x	x		-	B II.
Tilia tomentosa	Silberlinde			x		x	x		-	B I.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x				x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
Obstbäume:										
Malus ssp.	Apfel in Sorten		x			x	x		-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten		x			x	x		-	
Juglans regia	Walnuss in Sorten		(x)			x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		x			x	x		-	
Prunus ssp.	Hauszwetschge in Sorten		x			x	x		-	

(Tz. = Textfestsetzung Ziffer ...)