

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nahversorgungsmarkt



der Ortsgemeinde Kettig

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Ortsgemeinde: Kettig
Gemarkung: Kettig
20

Satzungsausfertigung

Stand: Februar 2018

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



Ortsgemeinde:	Kettig		
Gemarkung:	Kettig	Flur:	20

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Stellplätze und Nebenanlagen.....	1
1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.3.2 Höhe der baulichen Anlage	2
1.4 Bauweise	2
1.5 Flächen mit Leitungsrechten.....	2
1.6 Flächen mit Geh- und Fahrrecht.....	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
3 Landschaftsplanerische Festsetzung	4
3.1 Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet	4
3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
3.3 Öffentliche Grünflächen	5
4 Hinweise	6
4.1 Archäologie	6
4.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit.....	6
4.3 Baugrund	6
4.4 Bodenschutz	6
4.5 Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen	6
4.6 Umgang mit Niederschlagswasser	6
4.7 Hinweise zum Artenschutz	6

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das geplante Vorhaben dient der Ansiedlung **eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes** (< 800 qm Verkaufsfläche) **mit Gastronomiebetrieb**.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie“ entsprechen.

Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Pfandrücknahme und Windfang sowie den dazugehörigen Nutzflächen und einer Verladerampe zur Anlieferung der Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Genussmittel, Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel, Blumen, Buchhandel sowie sonstigen Sortimenten als Randsortimenten auf bis zu 150 m² Fläche innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von 800 m².
- Gastronomie mit der Hauptnutzung als Gastronomiebetrieb mit Sitzplätzen und Thekenbereich sowie den dazugehörigen Nutzflächen.
- Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen.

1.2 Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 21a BauNVO

Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen sowie Nebenanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für „Kleinflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von max. 0,8 und einer Geschossfläche von max. 1.600 m² festgesetzt. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Die GRZ darf für Anlagen von Stellplätzen und deren Zufahrt auf bis zu 0,90 überschritten werden.

Die Überschreitung über die GRZ von 0,8 hinaus ist unter der Voraussetzung von der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung der Stellplätze mit dem Faktor 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zulässig.

Hinweis:

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksfläche im Bauland:	5.643 qm
mit baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche und durch Zufahrten, Stellplätze, Außenlagerfläche oder sonstige befestigte gestaltete Fläche bei einer GRZ von 0,8	4.514,4 qm
Überschreitung der GRZ zwischen 0,8 und 0,9 max.	564,3 qm
=> wasserdurchlässig befestigte Fläche 564 qm x 2	1.128,6 qm

1.3.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf eine maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe von 80,2 m NHN festgesetzt. Die Höhe wird an der Oberkante First bezogen auf das vorhandene Gelände gemessen.

Untergeordnete Gebäudeteile (Lüftungsanlagen etc.) sind auf einer Fläche in der Summe bis max. 50 m² und bis zu einer Höhe von 81,7 m NHN, jedoch nur mit Zustimmung der Versorgungsträger der jeweiligen Stromfreileitungen zulässig.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind Hinweistafeln bis zu jeweils einer max. Höhe von 7,5 m über der natürlichen Geländehöhe im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO zulässig.

Im Bereich der in der Planzeichnung separat gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 6,2 m über der natürlichen Geländehöhe im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO zulässig.

1.4 Bauweise

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

Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die Gesamtlänge des Gebäudes darf 65,0 m nicht überschreiten. Grenzbebauung ist unzulässig.

1.5 Flächen mit Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte für vorhandene Leitungen werden zugunsten der Westnetz GmbH und der Amprion GmbH festgesetzt.

Innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten dürfen ausschließlich Pflanzen mit einer Endwuchshöhe bis zu 5,0 m gepflanzt werden. Hochbauten dürfen die festgesetzte Höhe aus Festsetzung Nr. 1.3.2 von 80,2 m NHN durch untergeordnete Bauteile nur im Rahmen einer Befreiung mit Zustimmung der Versorgungsträger der jeweiligen Stromfreileitung überschreiten.

Hinweis:

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

1.6 Flächen mit Geh- und Fahrrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte entlang der östlichen und südlichen Grenzen des Vorhabengebietes werden zugunsten der angrenzenden Anlieger festgesetzt.

Hinweis:

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

Dachgestaltung und Dachneigung

Es sind Dächer mit mindestens 0° und max. 30° Dachneigung zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf bis zu 20 % der Fassadenflächen zulässig, wobei die Werbung auf die ausgeübte Nutzung an der Stätte der Leistung zu beschränken ist.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind Hinweistafeln bis zu jeweils einer max. Höhe nach Festsetzung 1.3.2 Absatz 3 (7,5 m über natürlichem Gelände) und einer Größe von max. 30 qm zulässig.

Im Bereich der in der Planzeichnung separat gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe nach Festsetzung 1.3.2 Absatz 4 (6,2 m über natürlichem Gelände) und einer Breite von 3,3 m zulässig. Geschlossene Werbetafeln dürfen erst ab einer Höhe von 1,2 m, gemessen ab der natürlichen Geländehöhe im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO angebracht werden. Wechselnde Bildwerbung ist zulässig.

3 Landschaftsplanerische Festsetzung

3.1 Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Vorhabengebiet sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind insgesamt mindestens 20 Stück Laubsträucher mit der Pflanzqualität 100 - 125 cm C 5 (5 l-Container) anzupflanzen.

Verbleibende Freiflächen sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder als Rasen zu gestalten.

Die Pflanzungen innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bleiben dabei unberücksichtigt.

Für Gehölzanzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen dürfen ausschließlich Pflanzen mit einer Endwuchshöhe bis zu 5,0 m gepflanzt werden.

3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine geschlossene, dreireihige Hecke aus standorttypischen, heimischen Sträuchern anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1 m.

Zusätzlich sind außerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen mindestens 9 Stück Laubbäume II. Ordnung als Heister anzupflanzen.

Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände für Pflanzungen nach §§ 44 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher:

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Heckenrose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Heister:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Für die zu pflanzenden Sträucher und Bäume werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

3.3 Öffentliche Grünflächen

§9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB

Die Vegetation innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich ist.

Zulässig sind Maßnahmen zur Eindämmung von Neophytenfluren.

Aufgrund der Lage innerhalb des Schutzstreifens von Hochspannungs-Freileitungen ist die Durchführung von Rückschnittmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Energieversorgers zulässig.

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen nach § 19 Abs. 1 DSchG fachgerecht untersucht werden müssen. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtszeitig (zwei Wochen vorher) nach § 21 Abs. 2 DSchG abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§16 bis 21 DSchG wird hingewiesen. Die Baubeginnsanzeige ist per E-Mail an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch an 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG mit einer Geldbuße von bis zu einhundertzwanzigtausend Euro geahndet werden können.

4.2 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.

4.3 Baugrund

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.

4.4 Bodenschutz

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen.

4.5 Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sollen aus versickerungsfähigen, haufwerksporigen Pflastersteinen („Drainpflaster“) hergestellt werden.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte im Gebiet versickert werden.

4.7 Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Ausfertigung:

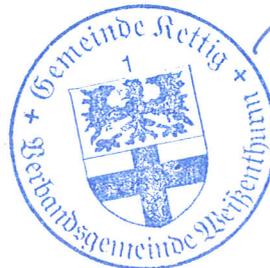
Der Bebauungsplan stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Kettig, 23.02.2018



Ortsgemeinde Kettig

Peter Moskopp
Peter Moskopp
Ortsbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 27.02.2018 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 09/2018).



Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Marita Just
Marita Just