

Stadt Kirchberg
Bebauungsplan „Sportanlage Dickensieder Straße“
Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;
Stand: 23.03.2015

Der gesamte Geltungsbereich wird als "SONDERGEBIET Sport und Freizeit" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die nachfolgenden Nutzungen sind in den einzelnen Ordnungsbereichen zulässig:

Ordnungsbereich 1:

Zulässig sind nur Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen für den Sportbetrieb, z. B. Sporthaus mit Umkleide und Sanitäranlagen, sowie die erforderlichen Nebenanlagen (Parkplätze und Zufahrten), sowie eine Nutzung Gastronomie.

Ordnungsbereich 2:

Zulässig sind nur Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen für die Ergänzung des Sportbetriebs, z. B. Parkplätze, Zufahrten und Einfriedungen.

Ordnungsbereich 3:

Zulässig sind nur Sportanlagen, z. B. Fussballplatz, Kleinspielfelder, als Rasen- oder Kunstrasenflächen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 ist eine Grundfläche von maximal 800 m² für bauliche Anlagen zulässig. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Ordnungsziffer 2.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 ist eine Grundfläche von maximal 13.500 m² für Sportanlagen zulässig.

1.3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB))

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Flutlichtmasten, Barrieren, Spielerkabinen, Treppen, Einfriedungen und Zaunanlagen. Die zulässigen untergeordneten Nebenanlagen dürfen für die angrenzenden klassifizierten Straßen keine sichtbehindernde Wirkung haben.

1.5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 7,50 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an die bauliche Anlage angrenzenden Ur-
geländes.

Oberer Bezugspunkt:

Höhe der Baukörper: höchster Punkt der baulichen Anlage.

1.7. EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Zum Plangebiet ist nur eine Ein- und Ausfahrt zum Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche, Maitzborner Straße (K 7), zulässig. Dieser Einfahrtbereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planurkunde gekennzeichnet.

1.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 30° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

3. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

3.1. Grünflächen

a. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Im Bereich der geplanten Grünflächen sind einzelne Baum- und Gehölzpflanzungen, max. 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Gehölzen vorzusehen. Die Auswahl der Gehölze muss nach der beigefügten Liste erfolgen.

Liste heimischer Gehölzarten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Juglans regia	-	Walnuß
Malus sylvestris	-	Apfel
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

b. Pflanzungen auf sonstigen Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind, bei Neubauten oder wesentlichen Erweiterungen, ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung:

- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Die Maßnahmen auf den Grünflächen sind, in der, auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode, durchzuführen.

4. Hinweise

4.1. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, hat darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Planungsgebietes eine römische Straßenverbindung bekannt ist. Gerade im Umfeld von römischen Siedlungen können an solchen Straßen römische Gräber liegen. Die Erdarbeiten sind durch einen Mitarbeiter dieser Dienststelle zu begleiten, damit dieser Sachverhalt untersucht werden kann. Daher ist die zeitliche Planung von Erdarbeiten frühzeitig mit der Dienststelle abzustimmen.

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

4.3. IMMISSIONSSITUATION

Zur Beurteilung der Auswirkungen, der Schallimmissionen aus der geplanten Nutzung auf die umgebenden Wohnnutzungen wurde durch das Schalltechnische Büro Paul Pies, Boppard-Buchholz eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

Aufgrund dieser Stellungnahme zu den, durch die künftige Nutzung des Bereiches "Sportanlage Dickenschieder Straße", zu erwartenden Geräuschimmissionen und deren Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ist folgendes festzustellen:

Die erforderlichen Immissionsrichtwerte werden prinzipiell für alle betroffenen Gebäude und umgebende Nutzungen, bei den betrachteten Immissionssituationen unterschritten.

Die geringfügige Überschreitung eines Richtwertes, am Immissionsort Dickenschieder Straße 23, ergibt sich für die im Gutachten dargestellte Situation 3 (Sonntags bei 2 Punktspielen). Hier wird der zulässige Richtwert um 1 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung ist für seltene Ereignisse (§ 5 Abs. 5 i. V. m. Ziffer 1.5 Anhang, 18. BImSchV) an weniger als 18 Kalendertagen im Jahr zulässig. Im Gutachten wird von dieser Situation an 10 Tagen im Jahr ausgegangen. Dies tritt jedoch nur ein, wenn sämtlich Heimspiele der 1. und 2. Mannschaft auf den gleichen Sonntag fallen. Die Spielpläne des aktuellen Jahres, sowie wie der vergangenen 2 Jahre, ergeben jedoch tatsächlich ein niedrigeres Niveau, hier trat dieses Ereignis zwischen 8 und 10 mal jährlich auf, so dass diese Situation als seltenes Ereignis gewertet werden kann und damit alle Vorgaben der 18. BImSchV eingehalten werden.

Die Gutachterliche Stellungnahme des Schalltechnischen Büro Paul Pies, Boppard-Buchholz ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Allgemein sind auch zukünftig oder bei Veränderungen der Spielzeiten die Ruhezeiten nach § 2 Abs. 5 der 18. BImSchV zu berücksichtigen. Anderenfalls können eingeschränkte Betriebszeiten festgesetzt werden. Die zuständige Behörde soll von Festsetzungen von einschränkenden Betriebszeiten absehen, wenn bei seltenen Ereignissen die Immissionsrichtwerte gemäß § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV eingehalten werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten – unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen (Ziffer 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV).

NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsbereich 1:

Baugebiet SO Sport und Freizeit	Zahl der Vollgeschosse II Höhe baulicher Anlagen: max. 7,50 m
Größe der Grundfläche baulicher Anlagen: max. 800 m²	Max. Geschossfläche max. 1.600 m²
Bauweise o	Dachneigung: 0 - 30°

Ordnungsbereich 2:

Baugebiet SO Sport und Freizeit	Bauweise o
Grundflächenzahl 0,5	

Ordnungsbereich 3:

Baugebiet SO Sport und Freizeit	Bauweise o
Größe der Grundfläche baulicher Anlagen: max. 13.500 m²	

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
12. Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I S. 324)