

Zweckverband Flughafen Hahn Bebauungsplan „Am Koblenzer Tor“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "INDUSTRIEGEBIET" nach § 9 BauNVO, Nutzungen nach § 9 (3) Ziff. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
2. "SONDERGEBIET KARTBAHN" nach § 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des §2 (4) LBauO handelt und die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich 1 GI des Bebauungsplanes ist die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 (3) BauNVO) und im Geltungsbereich 2 SO ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Die Gebäude sind parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen.

NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

EINFahrTEN, STELLPLätze UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 u. 11 BauGB)

Zufahrten sind in einer maximalen Breite von 10,0 m zugelassen, je angefangener Hektar Grundstücksfläche ist eine Zufahrt gestattet.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 sind PKW-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, entlang der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße, zulässig.

VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES ARTEN- UND BIOTPSCHUTZPOTENTIALS (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials sind bei einer beabsichtigten Aufstellung von Flutlichtmasten im Bereich des Sondergebietes "Kartbahn" naturschonende Natriumdampflampen zu verwenden. Bei der Anbringung sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- waagerechte Installation der Leuchten
- Verhinderung des Streulichtes durch eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte
- keine Anstrahlung von hellen Flächen
- Leuchtgehäuse ohne Öffnungen, durch welche Insekten eindringen können.

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Auf den Grundstücken 88/4, 88/7, 88/25, 88/27, und 88/35 sind innerhalb der 70 dB(A)-Linie, auf den dem Sondergebiet „Kartbahn“ zugewandten Seite keine Betriebsleiterwohnungen, zulässig. In diesem Bereich sind passive, d. h. bauliche Lärmschutzmaßnahmen von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzunehmen, so dass der Richtpegel, von 70 dB(A), eingehalten werden kann.

Zum Schutz der Wohngebiete in den benachbarten Ortsgemeinden ist den Bauanträgen eine Geräuschimmissionsprognose beizufügen und nachzuweisen, dass der Lärmpegel von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts, durch den zusätzlichen Betrieb nicht überschritten wird.

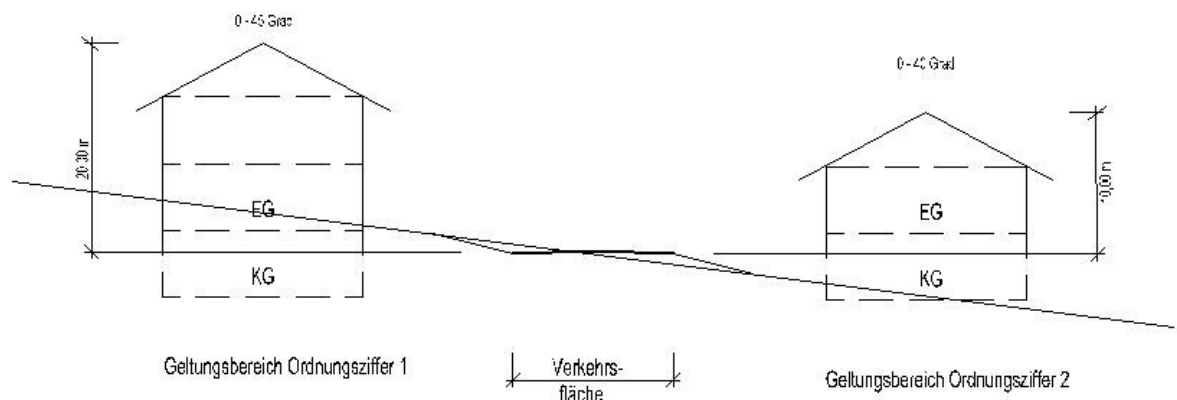
HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt:

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1: 20,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2: 10,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante.

System - Skizze / Schnitt A-A



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:

- bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer
die maximale Dachneigung beträgt:
 - Sattel- und Pultdach maximal 30°
 - Sheddach maximal 45°
- bei betriebszugehörigen Wohngebäuden Flachdächer und geneigte Dächer
bis maximal 40°

Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:

- bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer
die maximale Dachneigung beträgt:
 - Sattel- und Pultdach maximal 30°
- bei betriebszugehörigen Geschäftsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer
bis maximal 40°

Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden, Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % einer Wandfläche, max. 2,0 x 6,0 m umfassen. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Öffentliche Grünfläche im Besitz der Holding Unternehmen Hahn GmbH & Co. KG

a) Sukzessionsflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Zur Kompensation der versiegelten Fläche, zur Stabilisation und aus klimatischen Gründen wird die festgesetzten Flächen, Nr. 13 und Nr. 14, der natürl. Sukzession überlassen. Die strauchartigen Gehölzbestände sind kleinflächig im Wechsel alle 8 Jahre periodisch "auf den Stock" zu setzen, damit ein Erhalt der strauchartigen Vegetationsschicht gewährleistet ist. Für diese Maßnahmen ist ein grünordnerischer Konzeptplan vor Durchführung der Maßnahmen mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

b) Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Sorbus aucuparia / Eberesche
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuß

Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen.

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Eberesche oder Erle) beinhalten.

Private Grünflächen

a) Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbaum und 5 Sträucher

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;

Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

- Entlang der Parzellengrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von je 3 m hochwachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
- Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich auf privaten Flächen. Für die vorgesehene Einzelbaumbepflanzungen sind Winterlinden, (Tilia cordata, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden. Die Standorte gehen aus der Planurkunde hervor.
- Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.
- Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 qm sind zu begrünen.

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

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit dem Planungsverband abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

Die Inhalte der Festsetzungen ergeben sich aus den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, welche insofern verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und über Leichtstoffabscheider und Sedimentationsbecken dem im Plangebiet vorhandenen oder der geplanten Vorflut zuzuführen. Soweit möglich sind dazu offene, bewachsene Gräben zu verwenden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723, 2727)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.08.2009 (BGBl. I S. 2942)
8. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785, 2794)
9. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036)
10. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schall-schutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)
11. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 359)
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 362)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 35 des Gesetzes vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333, 338)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsziffer 1:

Baugebiet	GI	Zahl der Vollgeschosse	IV
		Firsthöhe: max. 20 m	
Grundflächenzahl	0,8	Baumassenzahl	10,0
Bauweise	O	Dachform	0° - 45°

Ordnungsziffer 2:

Baugebiet	SO Kartbahn	Zahl der Vollgeschosse	II
		Firsthöhe: max. 10 m	
Grundflächenzahl	0,4	Baumassenzahl	6,0
Bauweise	O	Dachform	0° - 40°