

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM KOBLENZER TOR" ZWECKVERBAND FLUGHAFEN HAHN

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
Ordnungsziffer 1: "INDUSTRIEGEBIET" nach § 9 BauNVO, Nutzungen nach § 9 (3) Ziff. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Ordnungsziffer 2: "INDUSTRIEGEBIET" nach § 9 BauNVO, Nutzungen nach § 9 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 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 Folgegeschoss im Sinne des § 2 (4) LBAuO handelt und die Geschosshöhe nicht überschritten wird.

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

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freistellung ist festgesetzt.

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

Nebenerbungen und Einbauten im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 EINFAHRTEN, STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 u. 11 BauGB)

Zufahrten von den Landesstraßen sind nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Festsetzungen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans, durch Erweiterung der bebauten Fläche. Zulässig sind im Plangebiet auf den Industriegebietflächen, Vorhöfen (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK nach der DIN 45 691 „Geräuschkontingente“ weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilbereich	in dB(A)/m ²	in dB(A)/m ²
T1	60	60
T2	60	60
T3	60	60
T4	60	60

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:
x-Wert = 373300,00 y-Wert = 553575,00

Jede Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis G können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK/m² berücksichtigt werden:

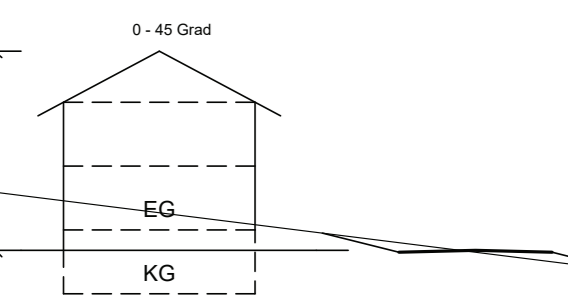
Sektor	Winkelbereich in Grad	Zusatzkontingente L _{eq} in dB(A)		
A	Anfang	Ende	tags	nachts
B	30	140	9	3
C	140	190	6	6
D	190	200	9	3
E	200	250	0	11
F	250	290	3	10
G	290	285	7	0

Die Berechnungen der zulässigen Emissionskontingente an den jeweiligen Immissionsorten erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingente unter der Bedingung einer freien Schallausbreitung ohne Dämpfung durch Luftabsorption, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine luftspiegel Schallausbreitung entsprechend DIN 45691 zu berücksichtigen ist.
Das zuzulassige, gesamte Immissionskontingent eines Betriebs, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691, aus den für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) und gegebenenfalls richtungsabhängiger Zusatzkontingente (LEK_{zus}) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

1.7 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt:
Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans: 20,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachstuhl und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante.

Systemskizze / Schnitt A - A



1.8 ALTLASTENFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Innhalb der Planungskarte sind kartierte Abmagerungsflächen dargestellt. Nutzungsänderungen auf diesen Flächen bedürfen immer einer Beteiligung der SGD Nord, Regionales Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Abhängig von der Nutzungsänderung kann es nach einer Einzelprüfung zur Sanierungsmaßnahmen kommen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEUUNG (§§ Abs. 4 BauGB i.M. §§ Abs. 1 Nr. 1 und § 88 (6) LBAuO)

Innhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans sind für folgende Dächer zulässig:
• bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer die maximale Dachneigung beträgt:
Sattel- und Pultdach maximal 30° Sieddach maximal 40°
Zur Ausgestaltung der Dächer sind in Sonderfällen Einbauten auszulassen. Stützmasten dürfen nicht als Oberseite verwendet werden.
Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplans sind nur folgende Dächer zulässig:
• bei Betriebsgebäuden Wölbgedächtnen Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 40°

2.2 WERBEANLAGEN (§§ Abs. 4 BauGB i.M. §§ Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

2.2.1 Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.
2.2.2 Das Anbringen von beleuchteten und/oder beweglichen Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flächendach, ist, mit Ausnahme im Bereich des Dachziegels, unzulässig.
2.2.3 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind je Baugrundstück zulässig:
• Fahnen mit einer maximalen Einzelfläche von 7,50 m². In Reine gestaltete Fahnenmassen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Maxhöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
• Maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbezeugs oder einer Werbeinsel mit einer maximalen Höhe von 15,0 m. In Abhängigkeit von öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
2.2.4 Weiterhin unzulässig sind:
• Leuchtbildern mit beweglichem, laudendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.
• Leuchtbildern in Form von Himmelsstrahlen (gg. Signalstrahlen) bzw. Lichtstrahlen, sonstigen Werbezeuwerkern.
• Werbeanlagen an Zäunen.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung und den Ergebnissen im Fachbeitrag Naturschutz (Bestandteil der Begründung) werden zum Ausgleich des Eingriffs folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen

a) Nutzungsgrenzen von Altbäumen und Stützpflanzungen im Forst (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).
Zur Kompensation der versagten Fläche wird in der Gemarkung Würnich, etwa ca. 1,3 ha große Teilfläche in der Abt. 12b stillgelegt und der natürlichen Sukzession überlassen. Weiterhin werden auf der Gemarkung Bärenbach, Abs. 5a, 7 Altbäume aus der Bewirtschaftung genommen. Diese Maßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Bindung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Koblenzer Tor" wurde durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

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 Laubbau und 5 Stäucher, Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm; Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.
• Entlang der Parzellengrenzen zwischen Beleben sind beidseitig in einer Breite von je 3 m hochwachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
• Pflanzungen auf den Gewergrundstücken sind vom Grundstücksgenötmer durchzuführen.
• Einzelbaumpflanzungen im Straßennbereich auf privaten Flächen. Für die vorgesehene Einzelbaumpflanzungen sind Winterhilfen, (Tülle cordata, Hochstamm, 2 x v., mit durchgehenden Leitbäumen, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden. Die Standorte gehen aus der Planzeichnung hervor.
• Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

b) Erhalt des bestehenden Buchenaltholzbestandes (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Der, im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Buchenaltholzbestand (Symbol: + + + + in der Darstellung) ist zu erhalten. Pflegemaßnahmen im Bestand sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Es sollen ausschließlich heimische Laubbauarten aus der, der Begründung beigefügten Liste mit der generellen Pflanzensortierung verwendet werden.
c) Aufrechterhaltung der bestehenden Wäldchenflächen entlang der L 194 (S. 11 Ziff. 25a BauGB).
Die Waldflächen entlang der L 194, Gemarkung Bärenbach, Flur 1, Flurstücke 17, 2/4 und 3/4 werden durch Entfichtungsmaßnahmen aufgewertet. Die Flächen sind durch Bemessung und Unterauf von standortgerechten Sorten Ananas I.S. (Erlen) oder Fagus (Buchen), langfristig in einen reinen Laubbauzustand umzuwandeln.

4. HINWEISE

4.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung:

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

4.2 Denkmalschutzgesetz:

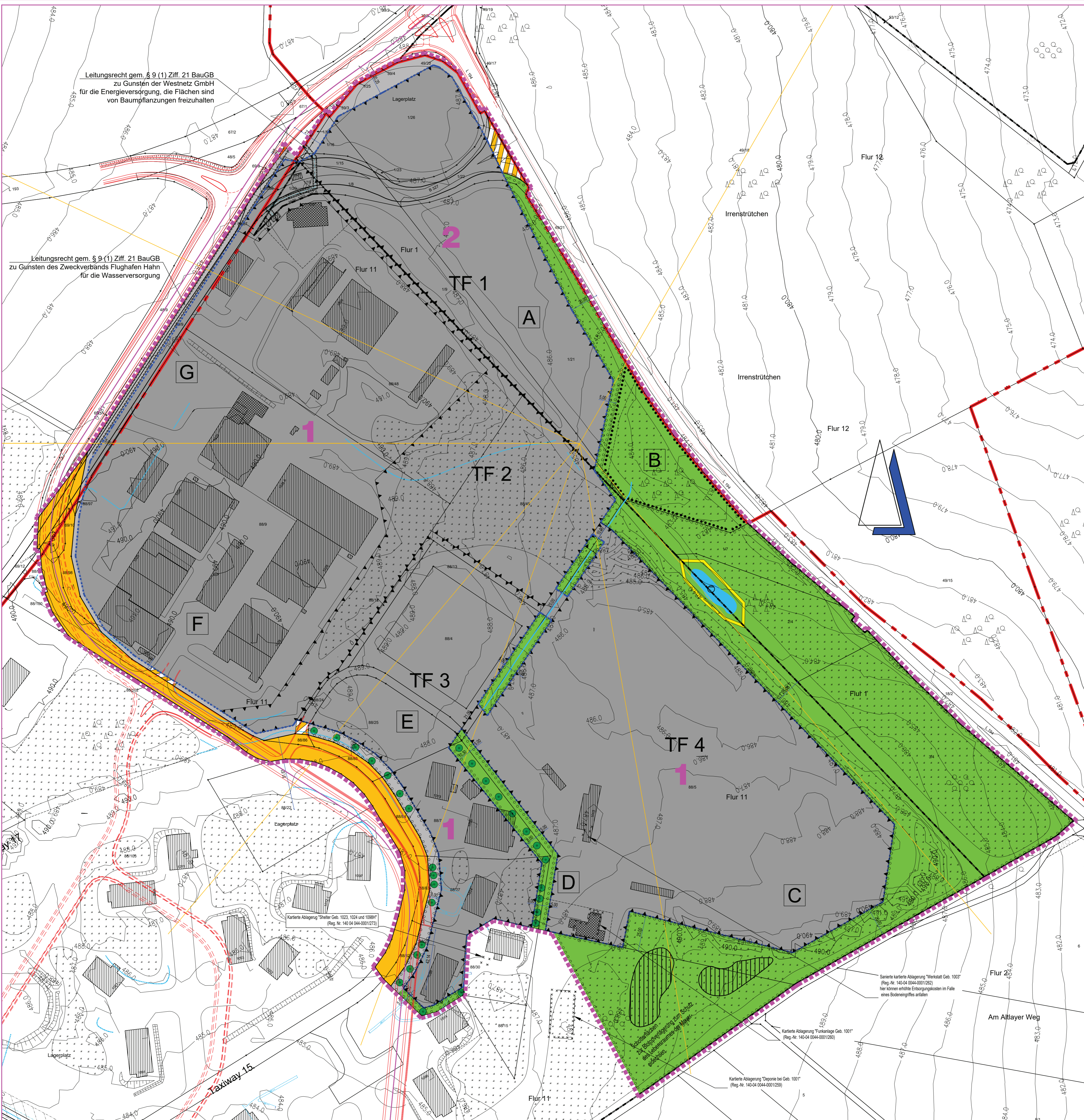
Der Geltungsbereich der Entscheidung ist 390 Meter vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 50777 Koblenz, Tel. 0261 9675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Ergänzliche, 55118 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzugeben. Die angesprochenen Firmen sind entsprechend zu befragen, etwaige zuzulassende archäologische Funde unterliegen gemäß § 15-21 Denkmalschutz- und -erhaltungsgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

4.3 Bergbau/Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 16.03.2016 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der 3. Änderung (ist auch teilweise im Geltungsbereich der 3. Änderung enthalten) des Bebauungsplans von dem auf Eisen verfahrenen, bereits erschlossenen Bergwerksteil „Würnich“ überdeckt wird.
Über tatsächlich erhaltene Abbau im Bergwerksteil liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Berufung. Darüber hinaus weist das Landesamt darauf hin, dass in der Region Altkoblenz, Hahn und Bistrol der Abbau von Dachsteiner dokumentiert ist. Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Bergbauhistorikers oder Geobotanikers für eine objektbezogene Baugrunderkundung empfohlen.

4.4 Potenzielles Radonvorkommen

Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland - Platz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Einbau entsprechender radonreduzierter Schutzschichten wie Kunststoffbahnen oder raumhohe Bodenbelagerelementen ausreichend bautechnische Mittel zum Schutz vor überhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden zur Verfügung stehen.



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 90 vom 18.12.1990

- GI = INDUSTRIEGEBIET
- Baumstanzahl BMZ
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoss
- a abweichende Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Betriebszufahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen, teilw. zur Entwässerung durch Muldengräben vorgesehen.
- Festsetzungen zur Pflege und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Trafostation
- Flächen für Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser)
- Altablagierungen, Umgrünung von Flächen mit karstierten Altablagierungen

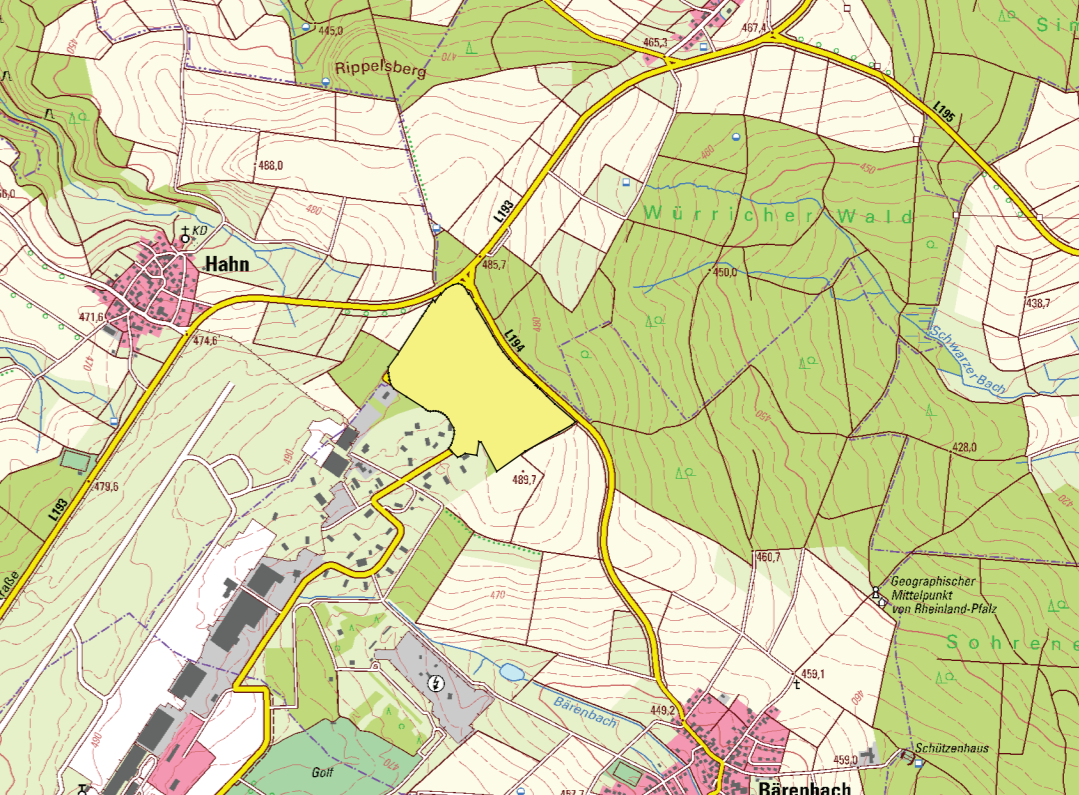
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Ausbau L 194 / L 193 / L 182
- bestehender Graben
- bestehende Bepflanzung
- Stromleitung
- Umgrünung der Teilflächen 1-4 (TF 1 - TF 4) für die zulässigen Emissionskontingente
- Sektorgrenzen für die Zusatzkontingente
- Sektorbeschreibung

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GI	IV
Grundflächenzahl	Baumstanzahl
0,8	10,0
Bauweise	Nachneigung
a	0° - 45°

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Flughafen Hahn hat am 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss dieses 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Koblenzer Tor“ gefasst. (Siegel)

55481 Kirchberg, dem ZWECKVERBAND FLUGHAFEN HAHN (Harald Rosenbaum) Verbandsvorsitzer

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN
ggü der Errufung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Koblenzer Tor“ wurde am 30.11.2018 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Flughafen Hahn gebilligt. (Siegel)

55481 Kirchberg, dem ZWECKVERBAND FLUGHAFEN HAHN (Harald Rosenbaum) Verbandsvorsitzer

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die vorliegende Planzeichnung stellt die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Flughafen Hahn beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der die Offenlage der Planzeichnung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden soll. (Siegel)

55481 Kirchberg, dem ZWECKVERBAND FLUGHAFEN HAHN (Harald Rosenbaum) Verbandsvorsitzer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plangehalts (Planzeichnerverordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanVZ und die DIN 16003
- 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), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 588), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 24.05.2014 (BGBl. I S. 538)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 292), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 28.10.2001 (BGBl. I S. 2785, 2784)
- Verordnung über die Festsetzung des Lärm-schutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036)
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugPlatzV) vom 08.09.2008 (BGBl. I S. 2992)
- Landesverordnung Rheinland-Pfalz (LVR) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 64)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Wasserschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserschutzgesetz - LWVG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Landesstraßengesetz (LStGG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127, 157)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.06.2015 (GVBl. S. 90)

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY & SCHREINER
BERATENDE INGENIEURE
SIMMERER STRASSE 16, 55481 KIRCHBERG
TEL. 06763/4033-34 - FAX 06763/4039

Datum	Arb.	geg.	zur.	Nr.	Datum	Zeitraum
03.03.2021	KJ					

Zweckverband Flughafen Hahn
Marktplatz 5
55481 Kirchberg / Hahnrück
Tel. 06763/910-0, Fax: 06763/910-599

3. Änderung
Bebauungsplan
"Am Koblenzer Tor"
Zweckverband Flughafen Hahn
Lageplan
Maßstab: 1:1000

Datum	Arb.	geg.	zur.	Nr.	Datum	Zeitraum
03.03.2021	KJ					

Blatt Nr.: **1.0**
Planlage: 1:200m
Lageplan: (K07B3-4.2wg)
Maßstab: 1:1000

Entwurf:
19.08.2021

K. Jakob