

**Zweckverband Gemeinden Flughafen Hahn
4. Änderung Bebauungsplan „Im Schiffels“
Textliche Festsetzungen**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

"SONDERGEBIET-Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Im „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wie folgt festgesetzt: Flurstück 1/59 max. 2.000 m², Flurstück 1/62 max. 1.500 m² und Flurstück 1/74 max. 800 m², insgesamt 4.300 m² (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen sind nur für Gewerbebetriebe zulässig, die im Plangebiet ansässig sind bzw. bei anderen Bauvorhaben im Gebiet, wenn sich die Werbung hierauf bezieht (Ausschluss von Fremdwerbung; § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO):

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) mit 1,6 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt, zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 LBauO.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):

Eine Bauhöhe von 512 m über NN darf nicht überschritten werden, auch nicht mit kleineren Bauteilen (Schornsteine, Kamine, Werbeschilder, o. ä.)

Werbeanlagen in Form eines Werbeturmes (Pylon) dürfen eine maximale Bauhöhe von 24 m nicht überschreiten.

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

1.3. SORTIMENTSREGELUNGEN IM SO EINZELHANDEL (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Es sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig deren Kernsortiment (mind. 80 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Betriebs) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Kirchberger Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandelskonzept vom Januar 2021, Abb. 69, entspricht.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende gemäß Einzelhandelskonzept vom Januar 2021 definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
- Gesundheits- und Körperpflege
Drogerieartikel, Apothekenwaren
- Bücher und Schreibwaren
Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften

- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse

(vgl. auch „Kirchberger Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Wiedergabe im Anhang der Begründung)

1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; die Gebäude sind mit dem bauordnungsrechtlichen seitlichen Grenzabstand zu errichten, allerdings darf die Gesamtlänge der Einzelgebäude 50 m überschreiten.

1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 10 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Werbeanlage für Eigenwerbung werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, begrenzt auf die an die inneren Erschließungsstraßen des Baugebietes angrenzenden Flächen zugelassen, soweit Bepflanzungspflichten nach Ziffer 3 - Private Grünflächen/Pflanzungen im Straßenbereich - nicht beeinträchtigt werden.

Garagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, die gegen Entgelt Dritten zur Verfügung gestellt werden, sind nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

Als Dachformen sind im Plangebiet Satteldächer, Pultdächer, Sheddächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung darf zwischen 0° und 40° liegen.

Als Dacheindeckung ist nur dunkles Material zulässig, naturfarbene Wellasbestzementplatten werden ausdrücklich als nicht zulässig festgesetzt.

Für die Fassaden sind überwiegend helle Farbtönungen zu verwenden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen des Bebauungsplanes werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Private Grünflächen:

1. Pflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

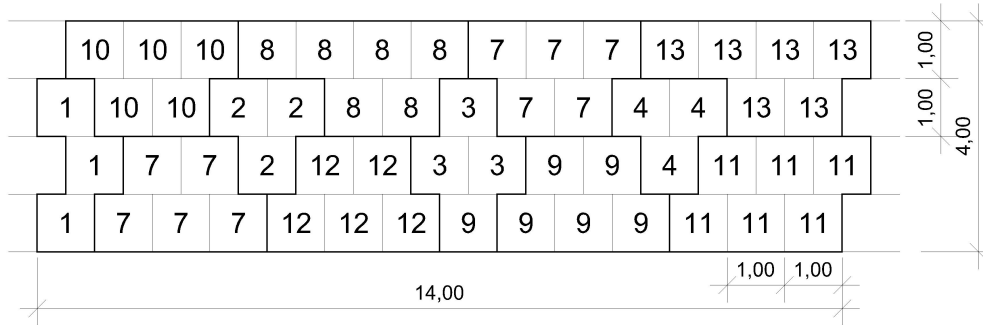
Auf den der Erschließungsstraße zugewandten Seite der Grundstücksflächen sind Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 25 m Straßenfront, die nicht durch Einfahrten bebaut, ist mindestens ein Baum, 1. Ordnung, der nachfolgenden Liste, zu pflanzen (Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm)

Bäume 1. Ordnung: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia cordata (Winterlinde),
Quercus rubra (Roteiche), Quercus petraea (Traubeneiche)

2. Landschaftliche Einbindung, randliche Eingrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach den folgenden Pflanzschemata (A, B oder C) anzulegen.

Pflanzschema A (Straßenbegleitgrün)



Pflanzen der Pflanzschemata:

- | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|
| 1. Carpinus betulus | Hainbuche | 8. Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| 2. Acer campestre | Feldahorn | 9. Ligustrum vulgare | Liguster |
| 3. Prunus serotina | Späte Traubenkirsche | 10. Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| 4. Sorbus intermedia | Mehlbeere | 11. Amelanchier canadensis | Felsenbirne |
| 5. Populus tremula | Zitterpappel | 12. Rosa canina | Hundsrose |
| 6. Corylus avellana | Haselnuss | 13. Rosa rubiginosa | Schott. Zaubrose |
| 7. Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | | |

4. ERGÄNZENDE HINWEISE

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, Referat Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel.: 06131/2016-400, anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß den §§ 16 bis 21 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet SO großflächiger Einzelhandel	Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 1,6
abweichende Bauweise	Dachneigung 0° - 40°

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
5. Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 131 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
6. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
7. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs 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)
8. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)
9. 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 3 des Gesetzes vom 08.07.2022 (BGBl. I S. 1054)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
11. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
12. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
13. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
14. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
15. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
16. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
17. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)