



Stadt Betzdorf

Bebauungsplan Eisenbahnausbesserungswerk Ost

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Satzungsfassung

Stand: 12.12.2022

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

1.1.1 In den Teilbaugebieten MU 1 und MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Betzdorfer Sortimentsliste (Textfestsetzung Nr. 1.1.4) nicht zulässig. Im Teilbaugebiet MU 3 können Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Im urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.3 Im urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.1.4 Betzdorfer Sortimentsliste

Tabelle 1: Betzdorfer Sortimentsliste¹

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.7	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren ⁺	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten)

¹ Stadt + Handel – Dipl. Ing.e Beckmann und Föhrer GbR: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf, Dortmund (28.03.2012).

² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

		einschließlich Näh- und Strickmaschinen}
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/Gardinen	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kinderwagen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte ⁺ (Sanitätsbedarf)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern

Waffen ³ /Jagdbedarf/Angeln ⁺	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.7	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich ⁺	47.73	Apotheken
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	Aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	Aus 47.59.9 ⁴	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	Aus 47.52.1 ⁵	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)

- ³ Das Sortiment Waffen ist zum erheblichen Teil nur sehr eingeschränkt käuflich zu erwerben (Waffenschein) und wird nur der Vollständigkeit halber in dieser Sortimentsliste angeführt.
- ⁴ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg
- ⁵ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Leuchten/ Lampen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	Aus 47.79.7*	Einzelhandel mit Antiquitäten* und antiken Teppichen (daraus NICHT: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Motorräder und Zubehör*	45.40	Handel mit Krafrädern, Krafradteilen und -zubehör
Pflanzen / Samen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)*	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
	Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Sonstiger Einzelhandel a. n. g.	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food- Waren a. n. g.)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

2.2.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 2,0 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.2.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsanlagen sind um bis zu 2,0 m zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

- 2.2.5 Im Teilbaugebiet MU 1 ist eine selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 191,5 m ü.NHN auf einer Grundfläche von max. 1,2 x 1,2 m zulässig.
- 2.2.6 Im Teilbaugebiet MU 3 ist eine selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 213,5 m ü.NHN auf einer Grundfläche von max. 6,0 x 6,0 m zulässig.
- 2.2.7 Im Teilbaugebiet MU 3 ist eine selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 191,5 m ü.NHN auf einer Grundfläche von max. 1,2 x 1,2 m zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Im Teilbaugebiet MU 1 ist eine selbstständige Werbeanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Im Teilbaugebiet MU 3 sind zwei selbstständige Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)

5.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubgehölz (Bäume und Sträucher z.B. gemäß Empfehlungs-Pflanzlisten) zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die erhalten werden, sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

5.2 Flächenbefestigung

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter-, Split-, Kies- oder Schieferflächen oder sonstigen Steinschüttungen („Schottergärten“) sowie

das Abdichten des Untergrunds mit Folien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässige Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen.

5.3 Mindestqualität

Sofern in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzupflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Laubbaum-Hochstamm mit Ballen, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm
- Bäume: Laubbaum-Heister ohne Ballen, 2 x v, 200-250 cm
- Bäume: Laubbaum leichte Heister ohne Ballen, 1 x v, 100-150 cm
- Sträucher: v. Str. ohne Ballen, 4 Tr. 100-150 cm
- Leichte Sträucher: v. Str. ohne Ballen, 3 Tr. 25-40 cm

5.4 Gehölzauswahl

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche, bevorzugt einheimische Laubbäume und Sträucher oder deren besser geeignete Cultivare/Sorten (z.B. gemäß den Empfehlungen-Pflanzlisten) zu verwenden.

5.5 Baumpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen

5.5.1 Baumpflanzungen haben in offenen oder begrüntem Baumscheiben mit mindestens 8 m² Fläche sowie bei überbauten Pflanzgruben (Teilüberdeckung) oder ungeeigneten Bodenverhältnissen mit Baumquartieren von mindestens 8 m³ geeignetem Vegetationssubstrat zu erfolgen.

5.5.2 Erhaltung von Bäumen und Vegetationsflächen

Als zum Erhalten sowie als zum Anpflanzen festgesetzte Bäume und sonstige Vegetationsflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 5.3 sowie der Festsetzung 5.4 zu ersetzen.

5.5.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind bei Baumaßnahmen durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Um die zu erhaltenden Bäume ist eine mindestens 8 m² große offene oder begrünte Baumscheibe dauerhaft zu sichern oder neu herzustellen. Unmittelbar an Verkehrsflächen oder Kfz-Stellplätzen stehende Bäume sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

Zur Erhaltung festgesetzte Einzelbäume welche durch mechanische äußere Einwirkungen (Rodung) verloren gehen sind nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 5.3 sowie der Festsetzung 5.4 zu ersetzen.

5.6 Begrünung von Stellplätzen

Für jeden angefangenen sechsten oberirdischen, nicht mit Photovoltaik überstellten PKW-Stellplatz, ist im direkten räumlichen Zusammenhang mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, entsprechend den Festsetzungen 5.3, 5.4 und 5.5 zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einem Anfahrerschutz (z.B. mittels Hochbord) gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Im Stellplatzbereich vorhandene Bäume sowie Bäume auf angrenzenden Grünflächen desselben Grundstücks können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M-1 (gelenkte Sukzession)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen M-1 ist der vorhandene Bewuchs an Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

Die Bäume und Sträucher sind der freien Entwicklung zu überlassen und nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht einzelstammweise zu entnehmen.

Im Zuge der Verkehrssicherung abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 5.3 sowie der Festsetzung 5.4 zu ersetzen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage einer Fußwegeverbindung auf einer Breite von bis zu 3,0 m inkl. zugehöriger Stützkonstruktion zulässig.

5.8 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv mit einer Sedum-(Moos)-Kraut-Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die Vegetationstragschichtdicke muss dabei mindestens 6 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege oder Dachfenster sowie als Attika oder Absturzsicherung genutzt werden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen mit einer maximal 60%igen Überdeckung (senkrechte Projektion) der Dachbegrünungsflächen ist zulässig. Die retentionswirksame Gründach-Tragschicht ist dabei auch unter den Solarmodulen zu führen.

5.9 Vorgezogene Artenschutzmaßnahme Star

Für den Star sind vor Baubeginn mindestens drei Vogelnisthöhlen (z.B. Schwegler Starenhöhle 35-45 mm) in Altbaumbeständen im Plangebiet zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Vogelnisthöhlen zu ersetzen.

5.10 Artenschutzmaßnahme Beleuchtung

In den urbanen Gebieten sind nur „fledermausfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-

Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss eine warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin aufweisen und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen.

Hinweis: Der Richtcharakter der Leuchtmittel muss nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.

5.11 Artenschutzmaßnahme Brutplatzstruktur

Im Plangebiet sind mindestens vier Höhlen- und mindestens zwei Halbhöhlenkästen (Fa. Schwegler oder andere geeignete Anbieter; unterschiedliche Einfluglochgrößen beachten: z. B. Schwegler Nisthöhle 1B 32 und 1B 26, Schwegler Halbhöhle 2H) in Altbaumbeständen im Plangebiet zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Höhlen und Halbhöhlenkästen zu ersetzen.

5.12 Artenschutzmaßnahme Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeaußenfassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 3 m² Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag umzusetzen (z. B. durch Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %), außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern (mind. 25 % Deckungsgrad), Absturzsicherungen, Metallholme).

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Plan festgesetzten Flächen sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen. In Aufenthaltsräumen von Wohnungen und sonstigen Schlafräumen ist bei abweichenden Tag- und Nachtwerten der jeweils höhere Wert maßgeblich, in sonstigen Räumen der Tagwert.

Wenn Aufenthaltsräume in Wohnungen oder sonstige Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ausschließlich über offenbare Fenster und Türen in einem Bereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 62 dB(A) liegen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel oder die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nachgewiesen werden.

7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sowie Stützmauern und Bordsteine, einschließlich deren Fundamente, die nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt sind, dürfen, in einem Streifen von 0,5 m entlang der festgesetzten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

In den urbanen Gebieten sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, mit Ausnahme der in Kap. I 2.2.6 genannten Anlage, nur an der Stätte der Leistung, für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig.

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der in Kap. I 2.2.6 genannten Anlagen, Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons (vgl. Kap. I 2.2.5) auf einer Grundfläche von 1,2 x 1,2 m und einer Höhe von bis zu 191,5 m ü.NHN mit bis zu zwei Ansichtsseiten im Teilbaugebiet MU 1 ist zulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons (vgl. Kap. I 2.2.6) auf einer Grundfläche von 6,0 x 6,0 m und einer Höhe von bis zu 213,5 m ü.NHN mit bis zu vier Ansichtsseiten im Teilbaugebiet MU 3 ist zulässig. Je Ansichtsseite sind zwei Werbeflächen zulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons (vgl. Kap. I 2.2.7) auf einer Grundfläche von 1,2 x 1,2 m und einer Höhe von bis zu 191,5 m ü.NHN mit bis zu zwei Ansichtsseiten im Teilbaugebiet MU 3 ist zulässig.

2 Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz

2.1 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2.2 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt, wobei die Vorschaltung eines Regenwasserspeichers (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung generell zulässig ist. Überläufe von Regenwasserspeichern sind an die jeweils festgesetzten Rückhalte- bzw. Entwässerungsanlagen anzuschließen.

1. Urbanes Gebiet (MU 1 – 3)

Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad ist nach den Abflussbeiwerten des DWA-Blattes A 138 zu ermitteln. Es sind je qm berechneter abflusswirksamer Fläche Retentionsvolumen nachzuweisen. Die Bemessungen hat dabei gemäß DWA-A117 für ein 5-jähriges Wiederkehrintervall zu erfolgen. Der Nachweis kann ausschließlich erbracht werden in Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum, Rückhaltebecken oder sonstigen Anlagen, welche wasserundurchlässig gegenüber dem Untergrund ausgeführt sind. Alle vorgenannten Anlagen sind mit eingebautem kontinuierlichem Drosselabfluss herzustellen. Bis zur Höhe des Drosselabflusses können Zisternen als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig. Der Drosselabfluss darf je angeschlossener 1 qm Grundstücksfläche maximal 0,0215 Liter pro Sekunde, bzw. 21,5 l/s/ha betragen.

Die Zisternen sind hinsichtlich des erforderlichen Mindestvolumens und der baulichen Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten. Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind sie mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis über die privaten Retentionsanlagen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Auf die Herstellung von Rückhalteanlagen auf den Baugrundstücken kann verzichtet werden, wenn die Rückhaltung in zentralen gemeinschaftlichen oder öffentlichen Anlagen dauerhaft sichergestellt ist. Für die zentralen Anlagen gelten die o.g. Anforderungen entsprechend.

III KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Im Untergrund des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes befinden sich Altlasten aus der ehemals infrastrukturell-industriellen Nutzung.

Laut dem Bodenschutzkataster ist auf den Flurstücken **Gemarkung Betzdorf, Flur 1, Flurstücke 1/168** im Bodenschutzkataster unter der Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 00 eine restl. Fläche, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, nicht altlastverdächtig (BWS 2) eingetragen.

Auf dem **Flurstück 1/168** sind darüber hinaus folgende Bodenschutzflächen eingetragen:

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 01, Kohlebunker Aw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, hinreichend altlastverdächtig (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 02, Gleis 113, 114, 168-170, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, nicht altlastverdächtig (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 03, unauffällige oberirdische Tankanlagen, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, nicht altlastverdächtig (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 04, auffällige oberirdische Tankanlagen, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, hinreichend altlastverdächtig (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 05, Betriebsstoffnebenlager, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, hinreichend altlastverdächtig (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 06, Kohlebunker Bw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, nicht altlastverdächtig (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 07, ehem. Halle für Güterwagen u. Schienenbusse Aw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, hinreichend altlastverdächtig (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 09, Unters. Hart '90, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, nicht altlastverdächtig (BWS 2).

Nach übereinstimmender Bewertung durch verschiedene Gutachter und die zuständige Bodenschutzbehörde muss die vorhandene Pump-and-Treat-Maßnahme bestehen bleiben, um die potenzielle Migration der Schadstoffe zu unterbinden. Es handelt sich somit um eine Sicherung des derzeitigen Zustands und damit der weitgehenden Verhinderung von Schadstoffverfrachtungen.

Mit der Bodenschutzbehörde wurde abgestimmt, dass beim Abbruch vorgefundene offensichtliche Schadstoffquellen, wie etwa alte Tanks oder ähnliche Verunreinigungsquellen, entfernt werden.

Rückbau und Verlegung der vorhandenen Grundwassermessstellen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

IV HINWEISE

1. DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Bauamt der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, sowie im Bürgerbüro Betzdorf, Hellerstraße 2, 57518 Betzdorf, bereitgehalten.

2. Boden

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist unbelasteter Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

3. Natur- und Artenschutz

Rodung

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind vor Beginn der Gehölzrodungsmaßnahmen Altbäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf besetzte Fledermausquartiere zu untersuchen. Nicht besetzte, aber quartierfähige Hohlräume sind dann zu schließen, um Quartierbesetzungen zu vermeiden. Bei Besatz ist die Rodung erst nach Verlassen des Quartiers umzusetzen.

Gebäuderückbau

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist der Abriss der Bestandsgebäude zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der abzureißenden Gebäude dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

4. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)

Die Bestimmungen des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz LSolarG) in der Fassung vom 30. September 2021 sind zu beachten.

Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen müssen sicherstellen, dass auf ihren Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen nach den gesetzlichen Vorgaben installiert werden.

V PFLANZENLISTE ALS EMPFEHLUNG

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

Laubbäume

Deutscher Name	Wiss. Name
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Roterle	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Sträucher

Deutscher Name	Wiss. Name
Haselnuss	Coryllus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus ball

Obstgehölze

Danziger Kantapfel
Dülmener Herbstrosenapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Palmischbirne
Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle
Ludwigs Frühe Kirsche
Große Prinzessinkirsche

Wildobst

Deutscher Name	Wiss. Name
Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Stadtrates am 20.12.2022 war, übereinstimmt.

Betzdorf, den 15.01.2023
Stadt Betzdorf



Benjamin Geldsetzer
Benjamin Geldsetzer
Stadtbürgermeister