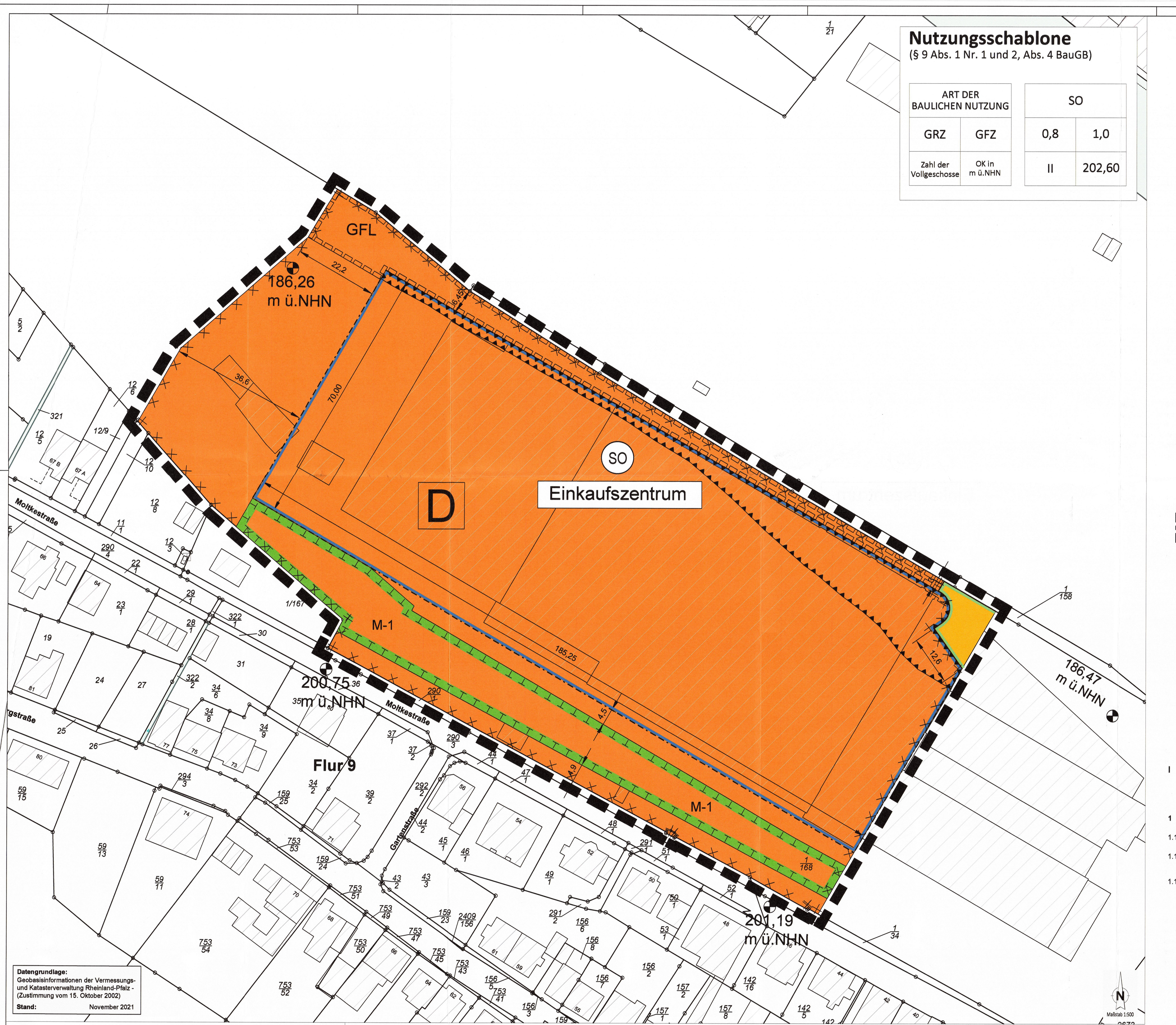
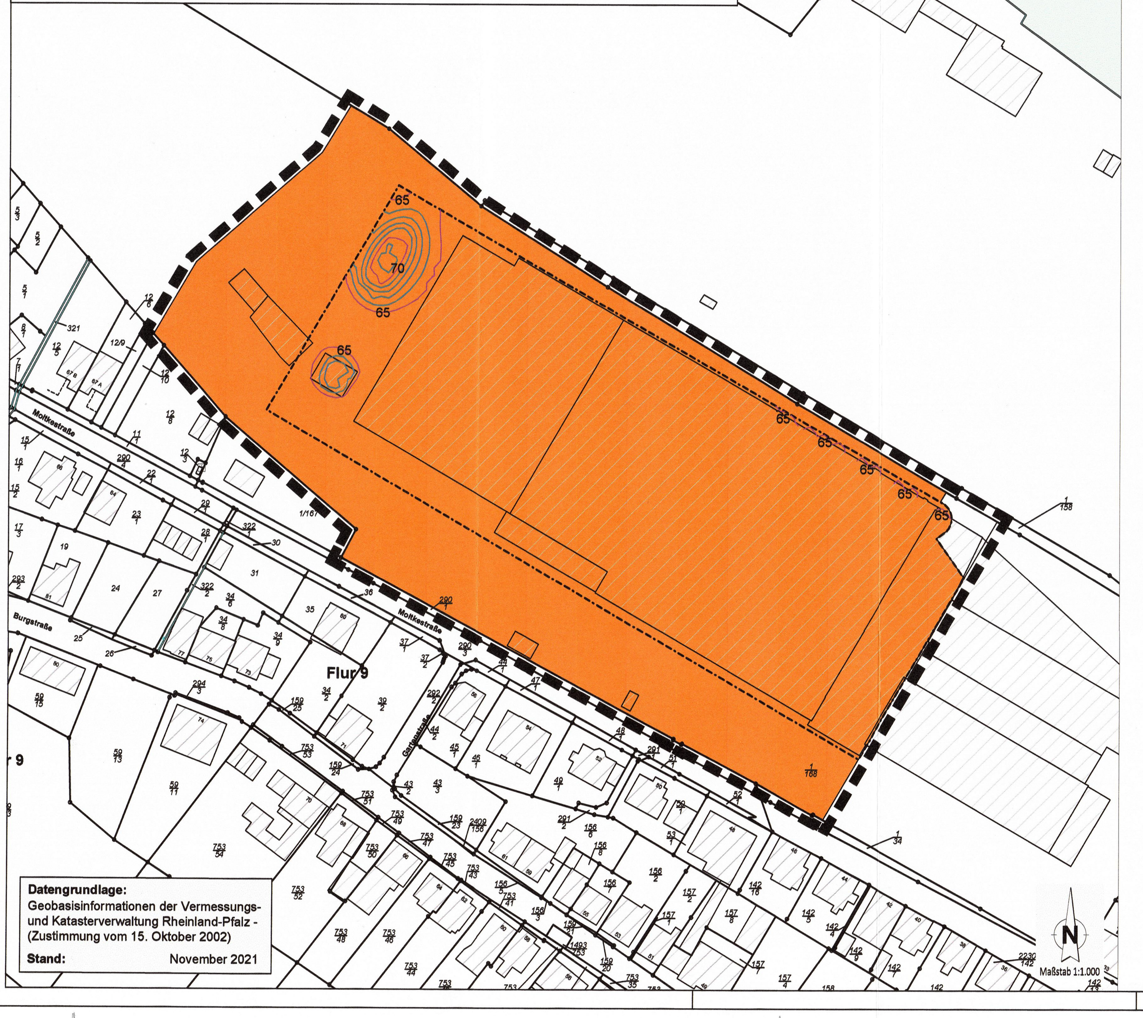


Nutzungsschablone
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		SO	
GRZ	GFZ	0,8	1,0
Zahl der Vollgeschosse	OK in m ü.NHN	II	202,60

PLANZEICHNUNG TEIL 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung



PLANZEICHNUNG TEIL 3: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GFZ — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. OK = 146 m ü. NHN — Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Geh-,Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 5 Nr. 20 BauGB)

M-1 — Maßnahme M-1: gelenkte Sukzession (siehe Textfestsetzung Nr. 5.7)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (2018), z.B. 65 dB

12,5 — Vermaßung

201,52 m ü.NHN — Vermessungshöhen in m ü.NHN

D — Kulturdenkmal gem. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Altenkirchen

9. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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 Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum" dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

1.1.2 Allgemein zulässig sind

1. Lebensmittelmärkte einschließlich integrierte Getränkemärkte und Bäckereiverkaufsstellen mit einer betriebstypenbezogenen Verkaufsflächenzahl von 0,095 (1.900 qm) und einer Mindestverkaufsfläche je Betrieb von 1.500 qm,
2. Multisortimentmärkte, Drogeriefachmärkte und Bekleidungsfachmärkte bis zu einer Verkaufsflächenzahl für Fachmärkte insgesamt von 0,040 (800 qm) und einer betriebstypenbezogenen Verkaufsflächenzahl,
   a. für Multisortimentmärkte von 0,040 (800 qm),
   b. Drogeriefachmärkte von 0,040 (800 qm),
   c. Bekleidungsfachmärkte von 0,020 (400 qm).
3. Fachgeschäfte mit den nachfolgend aufgeführten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 250 qm und einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,037 (740 qm) sowie einer sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl
   a. für Bekleidung von 0,013 (250 qm),
   b. für Hörakustik von 0,005 (90 qm),
   c. für Schuhe, Lederwaren von insgesamt 0,008 (150 qm),
   d. für Sportartikel, Fahrräder, Camping von insgesamt 0,008 (150 qm),
   e. für neue Medien / Unterhaltungselektronik von insgesamt 0,004 (80 qm),
   f. für Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Hausrat, Einrichtungsbedarf von insgesamt 0,008 (150 qm),
   g. für Spielwaren, Basteln, Hobby von insgesamt 0,008 (150 qm),
   h. Augenoptik, Sanitätsbedarf von insgesamt 0,008 (100 qm),
4. Apotheken bis zu einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächenzahl von 0,003 (50 qm),
5. Kioske bis zu einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächenzahl von 0,004 (70 qm),
6. ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
7. Schank- und Speisewirtschaften.

Die Nutzungen nach Ziff. 2. und 3. dürfen eine Verkaufsflächenzahl von 0,057 (1.140 qm) nicht überschreiten.

Die Nutzungen nach Ziff. 1. Bis 7. dürfen eine Verkaufsflächenzahl von 0,1585 (3.160 qm) nicht überschreiten.

Hinweis: Maßgebich für die Zulässigkeit der Nutzung sind die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen. Der Wert in Klammern dient ausschließlich der Information und gibt die nach der Festsetzung jeweils zulässigen Verkaufsfläche im qm bezogen auf die gesamte Fläche des Sondergebiets wieder.

1.2 Verkaufsflächenzahl

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebend, die im festgesetzten Sondergebiet liegt.

1.3 Verkaufsfläche

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

2.1.2 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).

2.1.3 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).

2.1.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsanlagen auf einer Grundfläche von 6,0 x 6,0 m und die Anlage eines den Aufzugsanlagen zugeordneten Fußgängerstegs auf einer Breite von bis zu 3,0 m inkl. zugehöriger Stützkonstruktion sind bis zu einer Höhe von 206,2 m ü. NHN zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.1.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch bis zu zwei selbständige Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 206,5 m ü. NHN auf einer jeweiligen Grundfläche von 6,0 x 6,0 m zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

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 Sondergebiet 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 Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Stadt Betzdorf 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 überbauten 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 unbegrünten oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter-, Splitt, 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 Empfehlungs-Pflanzlisten) zu verwenden.

5.5 Baumpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen

5.5.1 Baumpflanzungen haben in offenen oder begrünten 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.

5.6 Begrünung von Stellplätzen

Für jeden angefangenen sechsten oberirdischen, nicht mit Photovoltaik überstellten PKW-Stellplatz, ist im direkten räumlichen Zusammenhang mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, entsprechend der Festsetzungen 5.3, 5.4 und 5.5 zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Stellplätze, welche sich innerhalb der denkmalgeschützten Hallen befinden.

5.7 Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz (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.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 eines Fußgängerstegs zwischen der Moltkestraße und der gem. Textfestsetzung Nr. 2.1.5 zulässigen Aufzugsanlage 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, Wartungswege 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 Artenschutzmaßnahme Beleuchtung

Im Plangebiet 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.

5.10 Artenschutzmaßnahme Brutplatzstruktur

Im Plangebiet ist im Bereich zwischen der Moltkestraße und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein groß dimensionierter Fledermausturm zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Fledermausturm zu ersetzen.

Eine Funktionskontrolle hat im 1. Jahr sowie im 3. und 5. Jahr nach Installation zu erfolgen.

Hinweis: Sollte der Fledermausturm nicht wie gewünscht besetzt werden, sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen umzusetzen, um die Fledermauspopulation im Plangebiet dauerhaft zu erhalten und zu fördern.

5.11 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 dem im Plangebiet festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 öffenbare 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

Im Sondergebiet sind mit Ausnahme der denkmalgeschützten Hallen nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, mit Ausnahme der in Kap. I 2.1.5 genannten Anlagen, 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 2.1.5 genannten Anlagen, Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

Die Errichtung von zwei Werbepylonen (vgl. Kap. I 2.1.5) auf einer Grundfläche von jeweils 6,0 x 6,0 m und einer Höhe von bis zu 206,5 m ü.NHN mit bis zu vier Ansichtsseiten ist zulässig. Je Ansichtsseite sind zwei Werbeflächen 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. Sondergebiet

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 GEM. § 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 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

3. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben sind das Umweltamt der Landkreises Altenkirchen, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen, sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, umgehend zu informieren.

4. 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.

Sanierung von Bestandsgebäuden

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei der Sanierung von Bestandsgebäuden eine Ökologische Baubegleitung und folgende Zeitregelung der Gebäudesanierung umzusetzen: Das Mauerwerk im Teilabschnitt „Mitte" wird nachweislich von der Zwerg- sowie Mückenfledermaus genutzt. Arbeiten am Mauerwerk sind folglich außerhalb des Winters, vorzugsweise zwischen August und Oktober, durchzuführen. Vor Arbeiten am Mauerwerk ist zu prüfen, ob sich Tiere im Mauerwerk aufhalten. Hierzu sind die Mauerspalten und Fugen endoskopisch auf aktuellen Besatz zu prüfen und eine Ausflugbeobachtung/Einflugbeobachtung durchzuführen. Nach erfolgter Kontrolle mit negativem Befund sind gezielte Maßnahmen (vorübergehender Verschluss, Vergrämung durch Beleuchtung, Abhängen des Mauerwerks mit Folie) durchzuführen, die einen erneuten Besatz vor Umsetzung der Arbeiten verhindern. Sollten die Sanierungs- und Abrissarbeiten erst in den Wintermonaten bzw. im Folgejahr erfolgen, sollte - um sicherzugehen, dass es sich bei dem Bahnhofsgebäude nicht um ein Winterquartier von Fledermausarten handelt - bis zur ersten Frostperiode gewartet und in den folgenden zwei, drei und vier Nächten nach dieser Frostperiode nach schwärmenden Tieren Ausschau gehalten (Frostschwarmverhalten). Kann das empfohlene Bauzeitfenster nicht eingehalten werden, ist es möglich, die Baumaßnahme - unter ökologischer Baubegleitung, nach intensiver Kontrolle auf Besatz und eindeutig negativem Befund - auch im Sommer durchzuführen.

5. Externe Kompensationsfläche

Das im Übergang von Waldflächen zur Bebauung gelegene Grundstück, Gemarkung Betzdorf, Flur 4, Flurstück 13/58, befindet sich im Eigentum der Stadt Betzdorf. Die Fläche umfasst insgesamt 3.305 m² (vgl. Abbildung 1).

Im Zuge der externen Kompensation ist in einem heute gemulchten Streifen parallel zur Franz-Josef-Magnus-Straße ein Streuobstbestand zu entwickeln. Im Abstand von ca. 5 m zur Gemeindestraße sind 15 hochstämmige, regionaltypische Obstbäume auf ca. 1.805 m² in Gruppen mit einem Austausch des Bodens zu pflanzen (H 3xv mB, STU 16-18, s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Wildverbiss-Fege- und Schälschutz zu versehen. Einjährige Fertigstellungspflege und zweijährige Entwicklungspflege mit je 1 Pflegegang / Jahr. Fachgerechtes Auslichten der Kronen einschließlich Wundbehandlung, beginnend nach 3 Jahren, im Intervall von max. 3 Jahren. Die Baumscheiben der Obstbäume sind alle 5 Jahre mit Stallmist zu düngen. Als Wurzelschutz gegen Wühlmausverbiss ist ggf. ein engmaschiges Drahtgeflecht vorzusehen.

Die hierbei gefundenen Steine sind zu Lesesteinhaufen aufzuhäufen.

Zur Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese ist die heute gemulchte Straßenböschung einzuebnen und mit einer Regio Saatgutmischung artenreiche Glatthaferwiese (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertig) anzusäen. Die Wiese ist zweimal im Jahr zwischen dem 15.6. und dem 15.11. unter Belassung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf der restlichen Fläche sind die Eichen und Birken hin zu einem standortgerechten, lichten Laubmischwald zu entwickeln.

Das Vorwaldgebüsch aus Salweide und Brombeere ist zurückzuschneiden. Die Salweide kann als Totholzhaufen im Bestand verbleiben.

Die Maßnahme ist mit dem Forstamt Altenkirchen sowie der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Altenkirchen abgestimmt und wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Betzdorf und dem Investor gesichert.

Abbildung 1: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme (schwarz = betroffene Fläche), unmaßstäblich
Plangrundlage: Land Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem (LANIS) über https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; Stand: 14.06.2023.

Im Ist-Zustand beträgt der Biotopwert der Flächen 29.135 Punkte. Im Gesamtwert des Soll-Zustands / Planfalls beträgt für die Fläche 42.660 Biotopwertpunkte. In Summe aus Plangebiet und externer Ausgleichsmaßnahme ergibt sich somit ein Überschuss von 5.025 Biotopwertpunkten.

6. Denkmalschutz

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings können entsprechende Funde nie vollständig ausgeschlossen werden. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 / 6675-3000 anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in 56077 Koblenz unter der Rufnummer 0261 / 6675-3000.

Es wird auf § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP zur Anzeige von Erd- und Bauarbeiten hingewiesen.

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	Corylus 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

Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen, Vorschriften, Normen und Regelwerke

Die der Aufstellung des Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk - Mitte" zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, Fachbereich Bauen, Zimmer 212, Hr. Schumacher, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) 1 BauGB)	26.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 (1) 1 BauGB)	15.07.2022
Bekanntmachung frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	15.07.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	18.07.2022 - 12.08.2022
Beschluss der öffentlichen Auslegung	13.12.2023
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	12.01.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	15.01.2024 - 16.02.2024
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	15.01.2024 - 16.02.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	10.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)	03.05.2024

Bestätigung der Verfahrensschritte

Betzdorf, den 23.04.2024

Dienstsiegel

Benjamin Geldsetzer
Stadtbürgermeister

Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Betzdorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, am 10.04.2024 als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem vom Stadtrat der Stadt Betzdorf beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Betzdorf, den 23.04.2024

Dienstsiegel

Benjamin Geldsetzer
Stadtbürgermeister

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wurde am 03.05.2024 ortsüblich im "Mitteilungsblatt" der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Betzdorf, den 08.05.2024

Dienstsiegel

Benjamin Geldsetzer
Stadtbürgermeister

Projekt: **Stadt Betzdorf**
Bebauungsplan
"Eisenbahnausbesserungswerk - Mitte"

Plan: Satzung

Maßstab:	1 : 500	Gezeichnet:	Fr
Blattgröße	900 x 1600 mm	Stand:	12.03.2024
Projekt-Nr.:	PKO 21-019		

FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-ko.de
www.firu-mbh.de