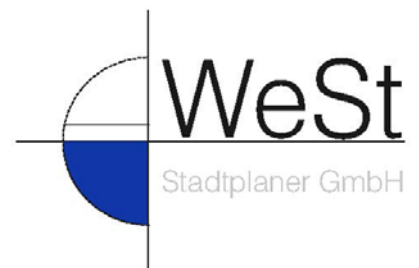


2020

Bebauungsplan ‚In der Dorfwies‘ der Ortsgemeinde Kelberg



Entwurf

Juli 2020

Bebauungsplan Kelberg ‚In der Dorfwies‘

Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	LAGE IM RAUM	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM IV (LEP IV)	5
3.2	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN	7
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE	10
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
5.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	11
5.5	VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	12
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
7	IMMISSIONSPROGNOSE	12
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	14
9	BODENORDNUNG	16
10	KOSTEN	16
11	TEXTFESTSETZUNGEN	17
12	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	21

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Kelberg soll der vorhandene Edeka-Supermarkt erweitert werden. Im Zuge dieser Entwicklung ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher rd. 980 m² (inkl. Backshop) auf zukünftig rd. 1.355 m² (inkl. Backshop) durch die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH vorgesehen.

Das Vorhaben macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Ortsgemeinde im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung geklärt, ob sich durch das Vorhaben raumordnerische Konflikte ergeben können, die zu einer Schwierigkeit in der Planung führen können.

Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss wurde bereits in der Sitzung am 18.06.2019 gefasst. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanvorentwurf in seiner Sitzung am 28.01.2020 gebilligt.

Zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist insbesondere hinsichtlich des Nichtbeeinträchtigungsgebotes ein Nachweis zu führen, damit die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung nachgewiesen werden kann.

Im Zuge der geplanten Neuordnung wurde vom Büro BBE Handelsberatung eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Edeka-Supermarktes in Kelberg, Bonner Straße 32 im April 2019 erarbeitet, die als Anlage des Antrages zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung gehört.

Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der OG Kelberg geplanten Neuaufstellung des Edeka-Supermarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Ortsgemeinde Kelberg ist am Standort Kelberg, Bonner Straße 35, die Neuaufstellung des hier ansässigen Edeka-Supermarktes geplant. Im Zuge der Neuaufstellung soll die Verkaufsfläche von bisher rd. 980 m² (inkl. Backshop) auf zukünftig rd. 1.320 m² (inkl. Backshop) erweitert werden.
- Nach der geplanten Erweiterung stellt der Edeka-Markt einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe dar. Von dem Supermarkt werden neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in untergeordnetem Umfang sonstige Sortimente angeboten.
- Die Ausrichtung der im Bestandsobjekt und im Planvorhaben vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt somit nicht auf eine Ausweitung der Sortimentsausrichtung ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen den Nahbereich des Grundzentrums Kelberg, der sich auf das Verbandsgemeindegebiet Kelberg bezieht. Darüber hinaus werden nur noch die nördlich angrenzenden Ortsgemeinden Bauler, Wiesemscheid und Müllenbach der Verbandsgemeinde Adenau zum Einzugsgebiet des Planvorhabens gezählt.
- Das Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von rd. 7.910 Personen auf. In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren steht im Nahbereich des Planvorhabens ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt ca. 20,8 Mio. € im Jahr zur Verfügung.

- Eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes kann infolge der Erweiterung des Supermarktes ausgeschlossen werden. Somit wird auch der erweiterte Edeka-Markt vornehmlich (Nah-)Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Kelberg übernehmen.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,8 Mio. €. Durch die Erweiterung wird gegenüber dem aktuellen Umsatz damit eine jährliche Steigerung von ca. 1,4 Mio. € prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen bei der Erweiterung ca. 1,2 Mio. € und auf die sonstigen Sortimente ca. 0,2 Mio. € Mehrumsatz.
- Auch nach der Erweiterung wird der Edeka-Markt voraussichtlich mind. 85 % des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem Verbandsgemeindegebiet Kelberg tätigen. Darüber hinaus werden rund 15 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, insbesondere aus dem südlichen Verbandsgemeindegebiet Adenau und sonstigen Umlandkommunen, zufließen.¹

2 LAGE IM RAUM

Der Markt befindet sich in zentraler Lage der 2.048 Einwohner² zählenden Ortsgemeinde Kelberg. Der Standort schließt an Wohn- und Mischbebauung an.

Auch verkehrlich ist der Standort aus allen Teilen des Ortes gut und schnell zu erreichen. Über die direkt am Plangebiet vorbeilaufende L 70 / Bonner Straße ist der Standort an den überörtlichen Verkehr angebunden. Dies betrifft auch die Erreichbarkeit für den Lieferverkehr, so dass die Anbindung nicht auf Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes schließen lässt.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Quelle TK 25 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

¹ Vgl. Auswirkungsanalyse • Edeka-Erweiterung • Ortsgemeinde Kelberg BBE Handelsberatung, April 2019, Seite 40 f

² Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt RLP – Stand 31.12.2018



Abbildung 2: L
Luftbild, Quelle
Google Earth

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM IV (LEP IV)

Aus dem LEP IV geht hervor, dass die Regionen für die Zuordnung der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums verantwortlich sind. Dem kommt die Regionalplanung in der Region Trier derzeit durch den neuen Entwurf des Raumordnungsplans nach. Hiernach sind Kelberg die Funktionen eines Grundzentrums zugeordnet.

Das LEP IV trifft Aussagen für die allgemeine planerische Entwicklung des Einzelhandels. Unter Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) sind folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu

begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 60

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 61

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

zu Z 57

definiert eine absolute Obergrenze, die für Kelberg, wie bereits dargestellt, aufgrund der zentralörtlichen Einstufung die Realisierung großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig ist.

zu Z 58

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig, die in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt und begründet werden müssen.

Die Ortsgemeinde Kelberg verfügt, wie bereits erwähnt, über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept und folglich auch nicht über eine planerische Festschreibung ihrer zentralen Versorgungsbereiche.

Beim Planstandort, an dem lediglich ein Edeka-Supermarkt und ein Edeka-Getränkemarkt ansässig sind und dessen Standortumfeld im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt wird, handelt es sich um eine Solitärlage in siedlungsintegrierter Lage, die sich keinem zentralen Versorgungsbereich zuordnen lässt.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass in der Ortsgemeinde Kelberg gemäß der im Gutachten der BBE Handelsgesellschaft in Kapitel 3.2 aufgeführten Bestimmungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche derzeit kein funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich besteht. Die Ortsmitte von Kelberg weist lediglich im Bereich Markt/ Dauner Straße/ Mayener Straße einen leicht verdichteten Besatz kleinteiliger Handelsbetriebe, ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebote auf. Aufgrund eines vergleichsweise geringen Besatzes kann die Ortsmitte keine gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktionen erfüllen.

Eine Verlagerung des Edeka-Marktes in die Ortsmitte von Kelberg ist aufgrund der gegebenen baulichen Struktur und fehlender geeigneter Potenzialflächen nicht möglich und auch nicht zielführend.

Neben dem zu erweiternden Edeka-Supermarkt ist in der Verbandsgemeinde lediglich noch ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt in der Ortsgemeinde Kelberg ansässig.

Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind laut Gutachten, als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, sodass die Neuaufstellung der Stabilisierung der erreichten Marktposition dient. Somit wird durch das Planvorhaben die Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Kelberg gesichert und gestärkt.

Insgesamt ist die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes am Planstandort aus Sicht der Gutachter zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Ortsgemeinde Kelberg zu befürworten.

zu Z 60

Gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie dem Ziel Z 90 in Kap. 2.7.4 des ROP Trier dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

In Ergänzung hierzu wird im ROP Trier aufgeführt, dass zentrale Orte ihre Funktion als Versorgungszentren auf Dauer nur dann erfüllen können, wenn sie sich entsprechend ihrer Einstufung in etwa gleichwertig entwickeln. Aus diesem Grund ist einer einseitigen Konzentration bestimmter Einzelhandelsbranchen in einzelnen Zentren entgegenzuwirken. Dazu haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Eine ernsthafte Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren ist immer dann zu vermuten, wenn die Angebotskonzentration in einzelnen Branchenbereichen an bestimmten Standorten so groß geworden ist, dass in erheblichem Umfang Kaufkraft aus benachbarten Nah- oder Mittelbereichen abgezogen wird.

Im beiliegenden Gutachten wird dargelegt, dass die OG Kelberg ihre Versorgungsfunktionen für die Ortsgemeinde und die restliche Verbandsgemeinde Kelberg derzeit nicht vollumfänglich erfüllt. So zeigen insbesondere hohe Kaufkraftabflüsse in den nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren Arrondierungsbedarf in diesen projektierten Sortimenten.

Auch nach Realisierung des Planvorhabens liegen in der Verbandsgemeinde Kelberg bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 63 % weiterhin deutliche Kaufkraftabflüsse in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren vor, sodass in der Standortgemeinde Kelberg keinesfalls von einer Überdeckung von Kaufkraft gesprochen werden kann.

3.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Im regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 und in der laufenden Fortschreibung ist Kelberg als zentraler Ort (Grundzentrum) geführt.

In Ergänzung zu genannten Zielen des LEP IV hierzu wird im ROP Trier aufgeführt, dass zentrale Orte ihre Funktion als Versorgungszentren auf Dauer nur dann erfüllen können, wenn sie sich entsprechend ihrer Einstufung in etwa gleichwertig entwickeln. Aus diesem Grund ist einer einseitigen Konzentration bestimmter Einzelhandelsbranchen in einzelnen Zentren entgegenzuwirken. Dazu haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Eine ernsthafte Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren ist immer dann zu vermuten, wenn die Angebotskonzentration in einzelnen Branchenbereichen an bestimmten Standorten so groß geworden ist, dass in erheblichem Umfang Kaufkraft aus benachbarten Nah- oder Mittelbereichen abgezogen wird. Als Anhalt dafür kann eine Überdeckung von Kaufkraft an der Standortgemeinde um mehr als 150 % dienen, wobei die letztliche Beurteilung im Einzelfall auf geeigneter, in der Regel vom Vorhabenträger bereitzustellender gutachterlicher Grundlage erfolgen muss.

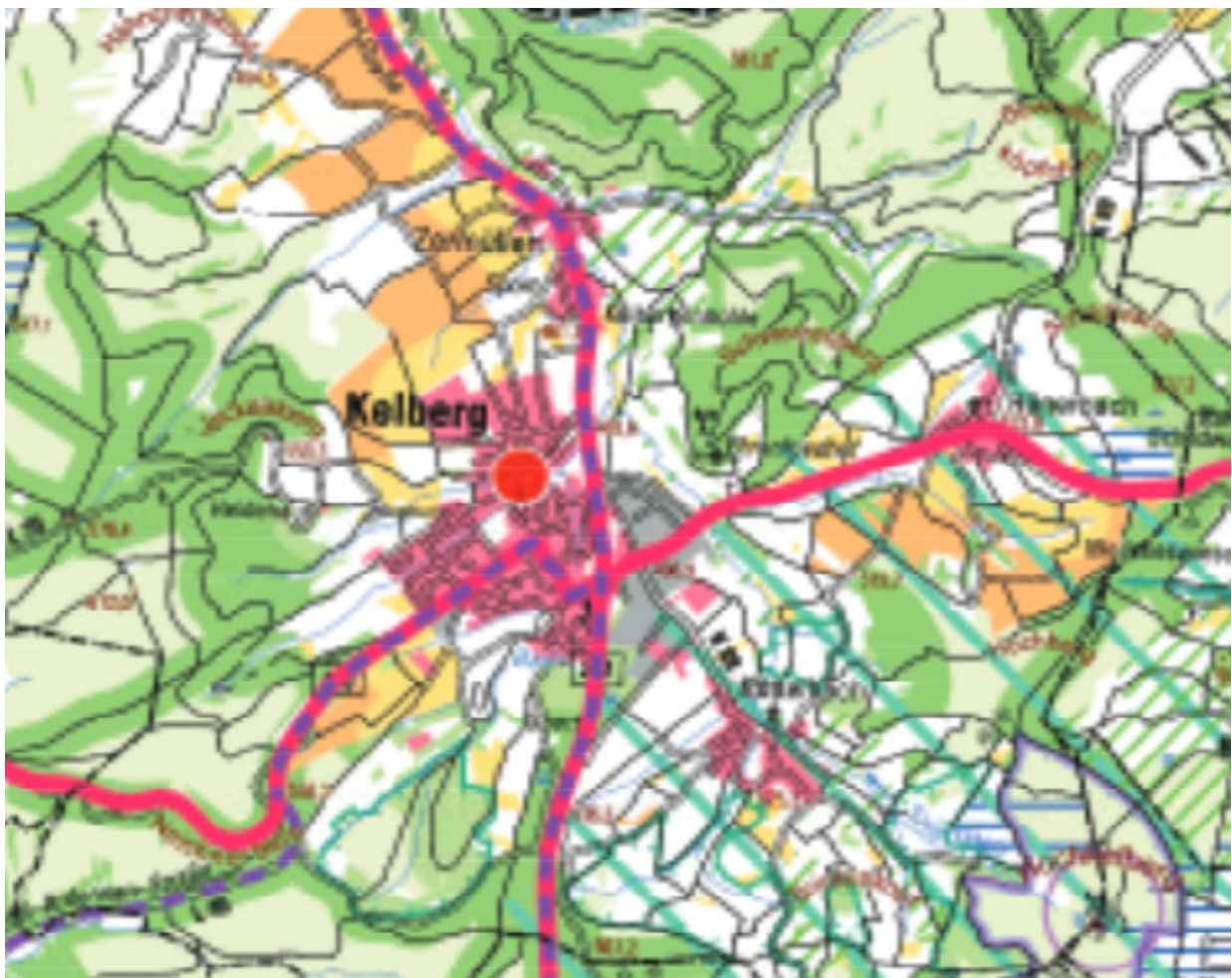


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan, Entwurf Januar 2014

Da der Ortsgemeinde Kelberg gemäß Regionalem Raumordnungsplan Region Trier die Funktion eines Grundzentrums mit monozentralem Nahbereich zugewiesen wird, ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Da der Edeka-Markt im Rahmen des Planvorhabens auf rd. 1.355 m² (inkl. Backshop) erweitert werden soll, ist das Planvorhaben mit dem Zentralitätsgebot kompatibel.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der VG Kelberg ist der Bereich des Vorhabens als Sonderbaufläche „Supermarkt“ und Parkplatz abgebildet. Daher ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich kleine Teile der Parkplatzerweiterung sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Hier ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

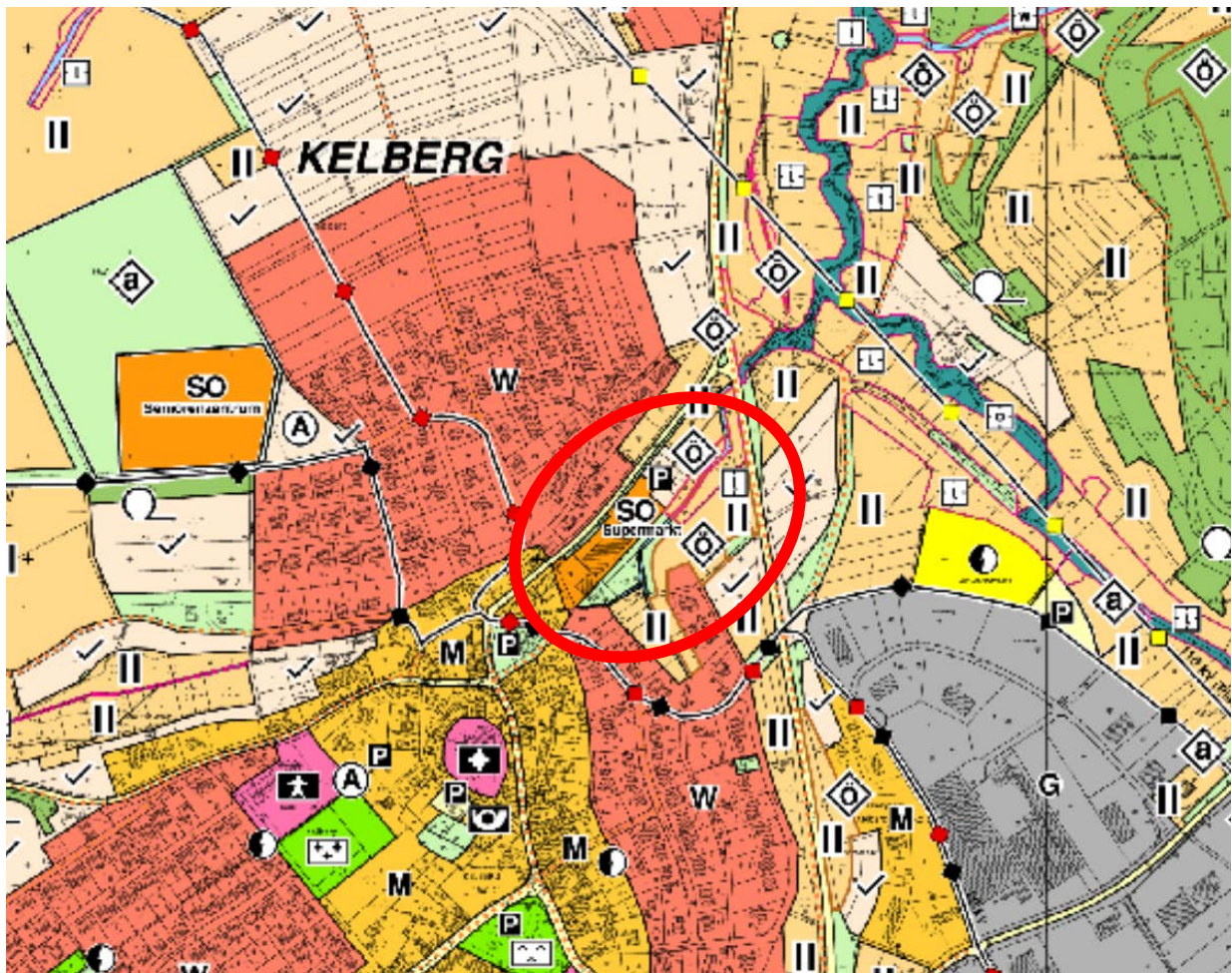


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Kelberg

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

Aus den Erkenntnissen der durchgeführten städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Planungsleitziele zu definieren:

- Stärkung des Ortsgemeinde Kelberg durch einzelhandelsrelevante Nutzungen an einem gut erreichbaren Standort,
- Umsetzung eines den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden einzelhandelsrelevanten Angebotes,
- Bindung von Kaufkraft vor Ort,
- Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der im Einzugsbereich gelegenen Wohnbevölkerung,
- Ergänzung und Erweiterung des bestehenden einzelhandelsrelevanten Angebotes in der Ortsgemeinde,
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und hier insbesondere der Ver- und Entsorgung.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans SO ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung wird durch die Zweckbestimmung „**großflächiger Einzelhandel**“ konkretisiert.

Mit der Begriffsdefinition wird zum Ausdruck gebracht, dass im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 800 m² angesiedelt werden können.

Insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel ist der Trend zu großflächigen Betrieben erkennbar. Dies ergibt sich aus dem geänderten Einkaufsverhalten der Bürger (Tendenz zum Großmangeneinkauf und Anspruch an Qualität der Ware) bzw. den Ansprüchen der Marktbetreiber an die Ausgestaltung und Ausstattung der Einzelhandelsbetriebe (Präsentation der Ware, Anforderungen an Kassenzone und interne Flächenaufteilung, Pfandannahmestellen).

Zusätzlich zu den Lebensmitteleinrichtungen und dem Getränkemarkt sind im Plangebiet SO auch ein Backshop mit maximal 75,0 m² Verkaufsfläche entsprechend dem heutigen Bestand möglich.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei der Festsetzung von Sondergebieten ist die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung eine unabdingbare Voraussetzung.

Diese Festsetzung ist insbesondere von Bedeutung für die Beurteilung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bzw. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- SO höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,8
- Steuerung der Höhe baulicher Anlagen durch Festlegung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Die Nutzung im Plangebiet hat bereits zu einem hohen Versiegelungsgrad geführt. Insbesondere der i.V.m. der Nutzung notwendige Nachweis von Stellplatzflächen trägt zu einem hohen Versiegelungsgrad bei.

Dem Optimierungsgebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann somit nicht uneingeschränkt Folge geleistet werden. Eine Reduzierung der zulässigen Grundfläche ist nicht möglich, da eine funktionsgerechte Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit des Betriebsgrundstückes gewährleistet werden muss.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe gesteuert. Mit der Steuerung der Höhenentwicklung strebt die Ortsgemeinde eine Einbindung in das Ortsbild an.

Bei der Festlegung der Höhen wird sich an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung sowie den Ansprüchen aus der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung orientiert.

Von der Höhenregelung werden auch die Werbeanlagen erfasst.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gilt ebenso das Planungsleitziel nach Gewährleistung einer größtmöglichen Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

In den Sondergebieten ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten und müssen die landesrechtliche Abstandsregelung des § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 einhalten. Auf diese Weise wird die bereits mehrfach erwähnte funktionsgerechte und der Zweckbestimmung entsprechende Ausnutzung der Betriebsgrundstücke ermöglicht.

5.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und Nebenanlagen in Form von Hochbauten sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien. Die Vorschrift ist aufgenommen worden, weil entsprechende Anlagen im Plangebiet vorhanden sind.

5.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan regelt den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.

So ist festgesetzt, dass zur Bonner-Straße drei Zufahrten von dem Sondergebiet bis zu einer Breite von jeweils 20,00 m zulässig sind. Aus Gründen der Überschaubarkeit des Verkehrs sowie der Verkehrssicherheit soll vermieden werden, dass die gesamte Grundstücksseite entlang der Straße für Grundstücksein- und -ausfahrten genutzt wird. Die Andienung des Marktes erfolgt über eine dieser Zufahrten.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf die Festsetzung umfangreicher Gestaltmerkmale wurde verzichtet, da der Markt bereits errichtet ist.

7 IMMISSIONSPROGNOSE

Das Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Bad Dürkheim hat im Rahmen einer schalltechnischen Immissionsprognose die Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Umbaus und der Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes beurteilt und bewertet.

Das Büro kommt zusammengefasst zu folgender Beurteilung der Prognoseergebnisse:

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Umbaus und der Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes inklusive des Getränkemarktes ein.

Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Eine Vorbelastung im Sinne der TALärm anderer gewerblicher Betriebe, die die geltenden Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten um weniger als 6 dB unterschreiten kann im Tag- und Nachtzeitraum ausgeschlossen werden, siehe hierzu die Erläuterungen unter Nummer 3.4 der Immissionsprognose. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurde daher keine immissionsrelevante Vorbelastung berücksichtigt. Der Edeka-

Markt und der Getränkemarkt können daher die geltenden Immissionsrichtwerte der TALärm an allen Immissionsorten voll ausschöpfen.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem EDEKAMarkt und dem Getränkemarkt, hält mit den obigen Berechnungsannahmen an den gewählten Immissionsorten an der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum ein, siehe Tabelle 3 des Berichtes.

In dieser Tabelle ist die Schließung des Marktes um spätestens 21.00 Uhr berücksichtigt. An dem maßgeblichem Immissionsort im Tagzeitraum, Bergstraße 2, EG wird der geltende Immissionsrichtwert um mindestens 1,3 dB unterschritten. Da an diesen Immissionsort vor allem die Lkw-Geräusche (Zu- und Abfahrtsgeräusche) beim Anliefern des Marktgebäudes maßgeblich sind, und diese per Definition der Parkplatzlärmstudie und der RLS 90 sowie des Heftes 192 rechnerisch auf der sicheren Seite liegen, ist in der Realität eine deutlichere Unterschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes zu erwarten.

Im Nachtzeitraum ohne Kundenverkehr auf dem Parkplatz, Schließung des Marktes um 21.00 Uhr wird am maßgeblichen Immissionsort an der bestehenden Bebauung, Bergstraße 2, EG; Bergstraße 4, 2. OG; und Johannespesch 8, 1. OG der geltende Immissionsrichtwert der TALärm um mindestens 13,2 dB unterschritten.

Hier ist vor allem die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen maßgeblich. Mit den Prognoseergebnissen ist nachgewiesen, dass die Vorgaben der TALärm an allen gewählten Immissionsorten erfüllt werden.

Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird an dem maßgeblichen Immissionsort ebenfalls im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum treten beim Betrieb der maschinentechnischen Anlagen keine Spitzenpegel auf.

Im Hinblick auf den durch den Betrieb des erweiterten EDEKA-Marktes hervorgerufenen Verkehrslärm auf der öffentlichen Straße ist nach Nr. 7.4 der TALärm folgende Betrachtung erforderlich:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück, sollen in den Gebieten c bis g nach Punkt 6.1 der TALärm durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [3]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Bedingungen nach Nr. 7.4 TALärm Spiegelstrich 1 bis 3 gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch organisatorische Maßnahmen die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden. Da der Markt schon besteht kann eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch den Umbau und die Erweiterung ausgeschlossen werden. Es sind daher keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße zu prüfen und ggf. festzulegen.

Zusammenfassung

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Umbaus und Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem Edeka-Markt und dem Getränkemarkt, hält mit den Berechnungsannahmen, siehe Tabelle 3 der Immissionsprognose an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum ein. In der ungünstigsten Nachtstunde wird zusätzlich der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm keine Lkw-Anlieferungen geplant.

Der Betrieb des EDEKA-Marktes und des Getränkemarktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung um 21.00 Uhr) aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm.

Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gewerbelärms ist der Tabelle 6 der Immissionsprognose zu entnehmen.

Die berücksichtigten Schallquellen bei der Immissionsprognose des Lastfalles Gewerbelärm sind in der Anlage 5 der Immissionsprognose beigefügt.

Da die den Edeka-Markt anfahren, Pkw und Lkw nicht zu einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgereusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TALärm verzichtet werden.

Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgereusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Netz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die örtliche Kanalisation beseitigt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept – Stand: 08.07.2019 cp.plan

Das Oberflächenwasser, das auf den vom Umbau betroffenen Flächen im Nordosten anfällt, wird über Retentionsmulden in das angrenzende Gewässer abgeleitet. Die Entwässerung des Bestandsgebäudes und des Bereichs der Außenanlage entlang der nordwestlichen Fassade

bleibt unverändert. An dieses System werden auch die kleineren Anbauten im Südwesten angeschlossen.

Das Grundstück wird zukünftig in drei Einzugsgebiete unterteilt.

Einzugsgebiet 1:

Das Bestandsgebäude und ein Teil der bestehenden Außenanlage so wie die zwei kleineren Erweiterungen (Kühlräume, Vordach Anlieferung) werden weiterhin über den bestehenden MW-Kanal abgeleitet.

Einzugsgebiet 2:

Entwässerung in Mulde I. Das Einzugsgebiet umfasst den südöstlichen Teil der bestehenden Stellplatzanlage und die Dachflächen der geplanten Gebäudeerweiterung. Die Größe des Einzugsgebiets kann der beigefügten Flächenberechnung und dem Lageplan entnommen werden. Die Mulde soll in der Grünfläche südöstlich der bestehenden Stellplatzanlage angelegt werden (auf Flurstück Nr. 130/2; 127/1). Die Mulde I wird mit mindestens 43 m³ Retentionsvolumen hergestellt.

Einzugsgebiet 3:

Entwässerung in Mulde II. Das Einzugsgebiet umfasst den südwestlichen Teil der bestehenden Stellplatzanlage und die gesamte geplante Stellplatzenerweiterung (s. Lageplan). Die Mulde soll auf Flurstück 132/6 nordöstlich der geplanten Stellplatzenerweiterung angelegt werden. Die Mulde II wird mit mindestens 69 m³ Retentionsvolumen hergestellt.

Angaben zur Niederschlagswasserableitung und zur Retention:

Pro m² angeschlossener undurchlässiger Fläche Au sind 50 l Retentionsraum zu schaffen. Das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen wird oberflächlich und über ein neu herzustellendes Kanalsystem in die Mulden geleitet. Die Einleitpunkte in die Mulde werden mit Steinsatz gesichert. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll durch die Mulden gedrosselt werden. Der Drosselabfluss darf maximal dem Abfluss entsprechen, der von einer Grünfläche während eines 15-minütigen 1-jährlichen Regenereignis abfließen würde. Der Abflussbeiwert der Grünfläche wird mit 0,1 angenommen. Die Größe der maßgebenden Grünfläche entspricht der Größe des Einzugsgebiets der jeweiligen Mulde. Die Mulden sind so dimensioniert, dass das Oberflächenwasser vollständig versickert (Annahme kf-Wert der belebten Oberbodenschicht ca. 1 x 10⁻⁵ m/s). Die Bemessung erfolgt nach DWA-A 138. Die Versickerungsraten liegen bei beiden Mulden deutlich unter dem maximal zulässigen Drosselabfluss. Nur bei Starkregenereignissen (Häufigkeit > 10 Jahre) könnte es zu einer Überlastung kommen. Als Notüberläufe werden offene Gräben angelegt, die ab einer Einstauhöhe von knapp 40 cm das Niederschlagswasser in Richtung Gewässer ableiten. Die Gräben werden mit belebter Oberbodenschicht ausgeführt.

Angaben zur Herstellung, Pflege und Aufbau der Mulden:

- Die Mulden werden durch Abgrabung hergestellt. Es darf keine Aufschüttung erfolgen.
- Tiefe: ca. 30 – 40 cm
- Böschungsneigung: 1:2 oder flacher
- Belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von 30 cm
- Unter der Mulde ca. 20 cm mächtige Schotterpackung als Drainageschicht
- Die Muldenfläche und die angrenzenden Grünflächen werden als extensiv genutzte Wiesenfläche ausgebildet (gemäß Grünordnungsplan). Die Fläche wird 1 – 2 mal pro Jahr gemäht. Das Mähgut wird aus der Mulde entfernt, um eine Kolmation zu vermeiden.

Es erfolgt keine Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Freiflächen.

Es gibt keine flächenhafte Dacheindeckung mit Baustoffen und –teilen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer.

Die Bemessung der Grundleitungen und Regenfallrohre im Gebäude erfolgt mit einer Niederschlagsspende von $r(5/5)$. Die Bemessung der Grundleitungen außerhalb des Gebäudes erfolgt mit einer Niederschlagsspende von $r(10/2)$.

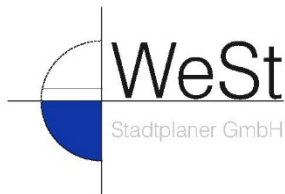
9 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet werden keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

10 KOSTEN

Planungs- und Realisierungskosten des Projektes trägt der Investor.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Kelberg durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Juli 2020

Kelberg, den _____.2020

Ortsgemeinde Kelberg

(Wilhelm Jonas)
Ortsbürgermeister

11 TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 • 15 BauNVO)

SO - sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung
‚großflächiger Einzelhandel‘

Die Sortimentsgruppe ist beschränkt auf nahversorgungsrelevantes Kern-sortiment. Innenstadtrelevante Randsortimente sind in Höhe von maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Die Sortimentsgruppe ist beschränkt auf nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Innenstadtrelevante Randsortimente sind in Höhe von maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Das Sondergebiet dient der rechtlichen Absicherung eines Ladengebietes (großflächiger Einzelhandel).

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.280 m² Verkaufsfläche,
- ein Getränkemarkt mit maximal 250 m² Verkaufsfläche,
- ein Backshop, mit Backvorbereitungsraum mit maximal 75 m² Verkaufsfläche.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplangebiet gelten folgende Grund- und Geschossflächenzahlen:

- SO Grundflächenzahl GRZ = 0,8

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche ‚Bonner Straße‘ bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand gemessen in Gebäudemitte.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt im SO GH = 9,50 m.

Bei „sonstigen baulichen Anlagen“ (wie z. B. Werbeanlagen, Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z. B. Pylon) wird die Höhe baulicher Anlagen ermittelt von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche und der obersten (substanziellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

Die Höhe dieser baulichen Anlagen darf höchstens 11,00 m betragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

1.3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Teilbereichen SO ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und müssen die landesrechtliche Abstandsregelung des § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 einhalten.

1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

Nebenanlagen

Erdgleiche Nebenanlagen (Bauwerke, die ganz unter bzw. niveaugleich mit der Erdgleiche liegen) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

Stellplätze

müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

Garagen

Garagen in Form von Hochbauten sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Ein- und Ausfahrten

Zur Bonner Straße sind von dem Sondergebiet drei Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von 20 m zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB I.V.M. § 88 LBAUO

WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig. Sichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.
- Die Höhe Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen ist von der tatsächlich errichteten Höhe der baulichen Anlagen abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Höhe baulicher Anlagen um höchstens 2,50 m überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 11,00 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier: Bonner-Straße) und der obersten (substanziellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage, nicht überschreiten (siehe hierzu Textfestsetzung Planungsrechtliche Festsetzungen, 1.2 Höhe baulicher Anlagen).
- Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Marktwerweiterung durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Erhalt und Festsetzung der von der Maßnahme nicht betroffenen, eingrünenden Gehölzstrukturen (Maßnahme 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind die eingrünenden Gehölzstrukturen zu erhalten.

Pflanzung von Laubgehölzen (Maßnahme 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 6 standortgerechten Laubgehölze neu zu pflanzen.

Die Bäume sollen mind. 3 mal verpflanzt sein und einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Bei der Pflanzung der Hochstämme sind ausreichend große Drahtkörbe in die Pflanzgrube als Wurzelschutz gegen Wühlmäuse einzubringen. Als Schutz und Wuchshilfe sind stabile Dreiböcke oder Bodenverankerungen anzubringen sowie ein Verbisschutz am Stamm.

Im Übrigen gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Extensivierung verbleibender Wiesenstrukturen und Muldenbereiche (Maßnahme 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die verbleibenden Wiesenstrukturen und die Muldenbereiche sind einer extensiven Nutzung zuzuführen (vgl. hierzu auch Grünordnungsplan Maßnahmen).

Niederschlagswasserbewirtschaftung (Maßnahme 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16d und 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser, das auf den vom Umbau betroffenen Flächen im Nordosten anfällt, ist über Retentionsmulden in das angrenzende Gewässer abzuleiten. Die Entwässerung des Bestandsgebäudes und des Bereichs der Außenanlage entlang der nordwestlichen Fassade bleibt unverändert. An dieses System werden auch die kleineren Anbauten im Südwesten angeschlossen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rhein-land-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

12 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im
Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenla-
gerung.
2. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbe-
ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des
Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungslei-
tungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der
Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstü-
cken', Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im
Bereich von Versorgungsleitungen,
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu
Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und
-pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-
Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist
das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit un-
ter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27
LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu
beachten.
9. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen
und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es
sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt
werden.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vor-
gaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiederein-
bau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden
oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die
SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier um-
gehend zu informieren.
12. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen
empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen
Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
13. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu be-
rücksichtigen.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Kelberg,
,In der Dorfwies‘

Kelberg, den _____.2020
Ortsgemeinde Kelberg

(Wilhelm Jonas)
Ortsbürgermeister