

Einfacher Bebauungsplan

"Sportanlagen an der Philipp-Heift-Halle "



der Stadt Mülheim-Kärlich

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Kärlich
Flur:	21

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: April 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohthalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



„Sportanlagen an der Philipp-Heift-Halle“, Stadt Mülheim-Kärlich

April 2024

Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Kärlich	Flur:	21

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473,475)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Nutzung.....	1
1.2 Höhe baulicher Anlagen	1
1.3 Stellplätze und Nebenanlagen.....	1
2 Grünordnerische Festsetzungen	2
2.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung	2
2.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (Randeingrünung).....	2
2.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
2.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	3
2.5 Durchgrünung von Stellplatzanlagen.....	3
3 Hinweise	4
3.1 Brandschutz.....	4
3.2 Niederschlagswasser.....	4
3.3 Flächenbefestigung	4
3.4 Archäologie	4
3.5 Baugrund und Bodenschutz	4
3.6 Versorgungsträger	5
3.7 Hinweise zum Artenschutz	5

Anlage:

- Pflanzenlisten

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportanlagen“ festgesetzt.

Für die Zweckbestimmungen werden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die Gemeinbedarfsfläche „Spiel- und Sportanlagen“ dient der Nutzung als öffentliche Sportanlage und Schul- und Vereinssportanlage.

Bauliche Anlagen, die obiger Nutzung dienen wie z.B. Sporthallen, Umkleide- und Vereinsgebäude, Tore, Basketballkörbe, Laufbahnen, Sitzgelegenheiten/Tribünen, Einfriedungen etc. sind zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe und die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 11 m über der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Judengäßchen) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird bei Gebäuden die Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt. Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen wird an höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der Dachfläche), können die festgesetzte Gebäudehöhe von 11 m auf maximal 16 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

Für sonstige solitäre bauliche Anlagen, die nicht betrieblich erforderlich sind (z.B. Werbeanlagen), gilt die festgesetzte Höhe von 11 m über der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Judengäßchen). Flutlichtanlagen sind bis zu einer Höhe von 16,5 m zulässig, wobei der untere Bezugspunkt die zu bestrahlende Sportstätte ist.

1.3 Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

2.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (Randeingrünung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB

Zur Entwicklung einer Randeingrünung ist in der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine geschlossene, zweireihige Gehölzpflanzung aus standorttypischen Sträuchern anzulegen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3 bis 5 Stück je Art zu erfolgen. Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/Kräutermischung einzusäen und als Saum-/ Wiesenbereiche zu entwickeln. Diese sind mindestens einmal pro Jahr, maximal dreimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

2.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Vegetation innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorhandenen Grünflächen ohne zeichnerische Verortung sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

Vom Erhaltungsgebot kann ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherung oder zur Errichtung von mit dem Nutzungszweck verbundenen Anlagen untergeordneten Umfangs wie Fußwegen, Sitzgelegenheiten o.ä. erforderlich ist. Dabei darf der Flächenumfang der Neubefestigung insgesamt 600 m² nicht überschreiten.

Sollte die Entnahme eines Baums erforderlich werden, ist pro entnommenen Einzelbaum eine Neupflanzung von mindestens 2 hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste an einem geeigneten Standort im Plangebiet vorzunehmen.

2.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen innerhalb der „Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind mindestens 15 Laubbäume gemäß der beigefügten Pflanzenliste sowie 100 ungiftige Laubsträucher anzupflanzen. Verbindliche Baumpflanzungen bei Stellplatzanlagen gem. Festsetzung 2.5 werden dabei nicht angerechnet. Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 2.1 eine Empfehlung dar.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen.

2.5 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen.

Hierzu ist für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste im Anschluss an einen Stellplatz anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abweichend von Festsetzung 3.1 kann die offene Fläche pro Baumpflanzung geringer als 6 m² sein, sofern ein verdicht-/ überbaubares Baumsubstrat, Typ 2 (gemäß Empfehlungen der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. für Baumpflanzungen Teil 2, Pflanzgrubenbauweise 2) verwendet wird, eine angemessene Durchlüftung gewährleistet und ein ausreichender Anfahrerschutz gegeben ist.

3 Hinweise

3.1 Brandschutz

(Dieser Hinweis wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der verfügbaren Löschwasserdienstleistung konkretisiert.)

Innerhalb des Plangebietes steht voraussichtlich der einfache Grundschutz an Löschwasserdienstleistung über zwei Stunden zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

3.2 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

3.3 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

3.4 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

3.5 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

3.6 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

3.7 Hinweise zum Artenschutz

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

(Anmerkung: Diese Hinweise werden nach Fertigstellung der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme noch ergänzt.)

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mülheim-Kärlich, den

Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. __/__).

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

