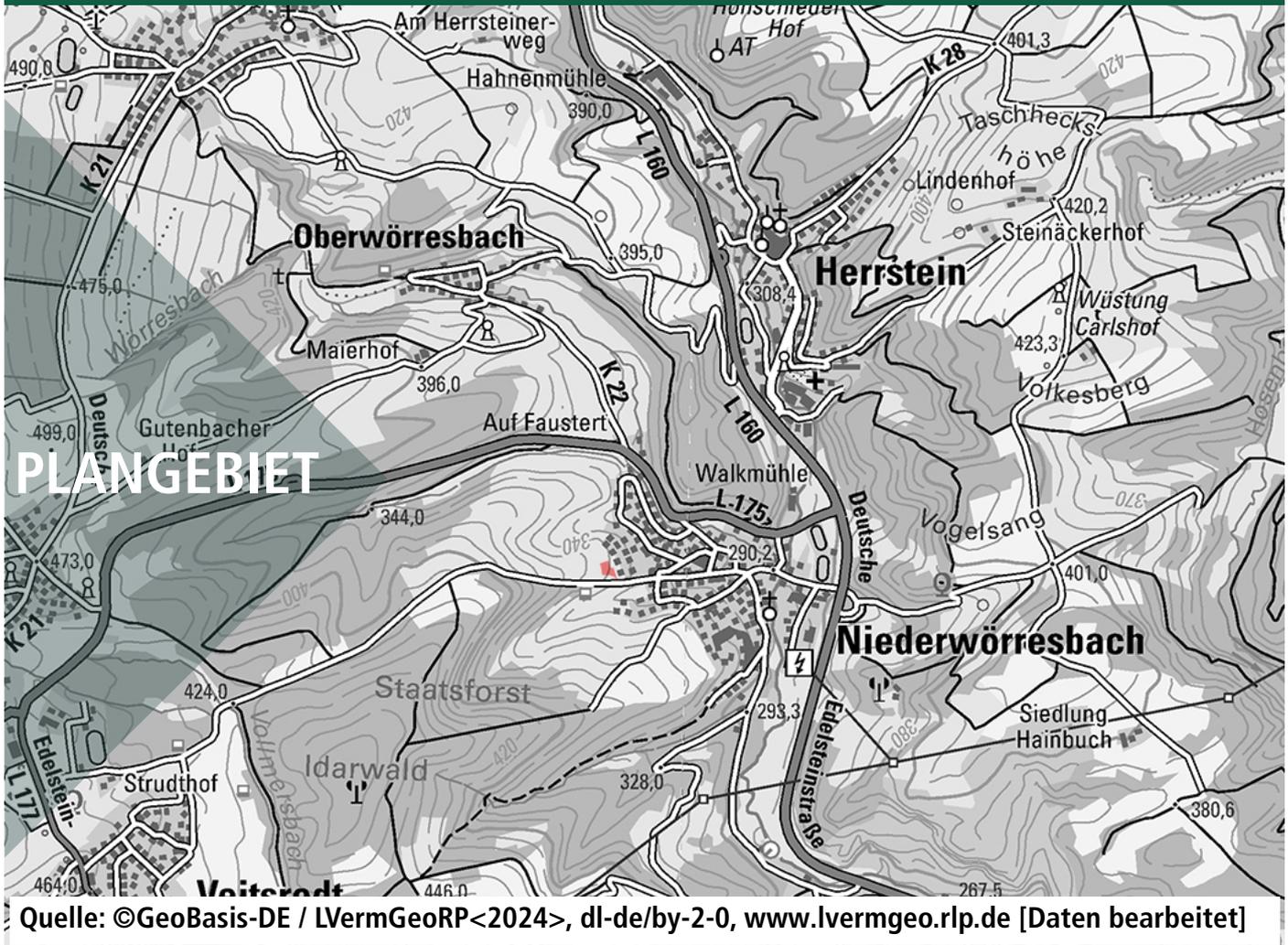


Teil B: Textteil

Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der
Gemeinde Niederwörresbach, Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen



Bearbeitet im Auftrag der
KREIS Jewellery GmbH & Co. KG
Obere Dorfstrasse 5
55758 Niederwörresbach

Stand der Planung: 18.12.2024

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Niederwörresbach, den ____.

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Teil B: Textteil

<p style="color: red; text-align: center;">Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery“ ausschließlich in den nachfolgend rot markierten Regelungsinhalten. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery“ vom 15.05.2024 unverändert fort.</p>		
1. Nutzungsart	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Manufaktur Kreis Jewellery	<p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manufakturgebäude mit Schleiferei / Werkstatt, Goldschmiede und Showroom, - Funktions- und Nebenräume (z.B. Beratungs-, Büro- und Sozialräume, Sanitäreinrichtungen), - Verwaltungs-, Technik- und Lagerräume, - Stellplätze, Garagen und Ladestationen für Elektromobile, - Werbeanlagen, - Zäune, - alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen. 	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1 Höhe baulicher Anlagen	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 9,0 m festgesetzt.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante des angrenzenden Bordsteins der neu errichteten Erschließungsstraße (siehe Planzeichnung).</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).</p> <p>Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
3.2 Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p>mitzurechnen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

3.2.1.	Analog § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3.3 Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
4. Bauweise	Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	<p>Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.</p>	§ 9 abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.</p> <p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.</p> <p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.</p> <p>Auf dem Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder einheimische und regionaltypische Laubbaum-Hochstämme bzw. -Halbstämme zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten.</p> <p>Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):</p> <p>Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Großlaubige Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>) Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Hochstämmige Obstbäume</p> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben und in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2003) (http://rlp.nabu.de/imperia/md/images/rlp/umwelt/streuobst.pdf); der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes.</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzung	Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 9 Abs. 2 BauGB
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Siehe Plan. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Manufakturgebäude Kreis Jewellery“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
11. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die angrenzend vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) zu entsorgen. Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in das südlich der Erschließungsstraße angrenzende Regenrückhaltebecken einzuleiten.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz
12. Örtliche Bauvorschrift	Aufschüttungen und Böschungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufschüttungen und Böschungen sind innerhalb der gekennzeichneten Zonen bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zulässig. Die unteren Bezugspunkte für die maximale Höhe der Aufschüttungen und Böschungen innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Zonen sind der Planzeichnung zu entnehmen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO

13. Hinweise

Verfahren

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gesonderter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Bodenschutz

- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Die Baugrunduntersuchungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Brandschutz

- Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Denkmalschutz

- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
- Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.
- Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.

13.1.

- Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> einsehbar.
- Ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Ortsgemeinde Niederwöresbach wird derzeit erstellt. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.

Vorschriften zu erneuerbaren Energien

- Es sind die Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen für gewerblich genutzte Neubauten gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1, sowie gewerblich genutzte Parkplätze gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 5 Abs. 1 des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten.
- Ferner sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können.

Immissionsschutz

- Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Stellungnahme des GSB - Schalltechnisches Beratungsbüros mit Stand vom 25.03.2024 zugrunde. Das Planvorhaben ist mit den bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen schalltechnisch verträglich; es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ökologischer Ausgleich

- Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Dieser wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An Happenhöll“ im Jahr 2021 erbracht.

OIE AG

- Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.
- Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
- Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen möglich.