



BAULEITPLANUNG

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AM STERNBERG“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH

Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

3. Änderung Bebauungsplan
„Am Sternberg“
Stadt Linz/ Rhein

Stand:

04.03.2020

INHALTSVERZEICHNIS

FORMELLES VERFAHREN	5
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 6 UND 8 BAUNVO UND § 1 (2) UND (4) BIS (9) BAUNVO)	5
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	8
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 UND § 23 (5) BAUNVO)	9
4 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 12 BAUGB)	9
5 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND –LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)	9
6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	9
7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)	10
8 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)	10
9 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)	10
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	11
1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN	11
2 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)	11
B FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE	

	SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) NR. 1 BAUGB)	11
C	HINWEISE	12

FORMELLES VERFAHREN

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie zur 1. Änderung für die im Geltungsbereich der 3. Änderung gelegenen Flächen unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist jedoch der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gelten für die vorgenannten Flächen der ursprüngliche Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans in ihrer rechtsverbindlichen Fassung unverändert weiter.

Hinweis:

Die Änderungen und Ergänzungen sind grau hinterlegt.

Die bisher geltenden Textfestsetzungen, die mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans ihre Gültigkeit verlieren, sind doppelt durchgestrichen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 6 UND 8 BAUNVO UND § 1 (2) UND (4) BIS (9) BAUNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung sind ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO und ein **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Der Zulässigkeitskatalog für das **Mischgebiet** ist wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind

1. Tankstellen und
2. Vergnügungsstätten.

(3) Der Zulässigkeitskatalog für das **Gewerbegebiet** ist wie folgt definiert:

~~Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_{E1} (= entfällt, da künftig als Mischgebiet festgesetzt)~~

~~Zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/ pro m² = L_W tags 60 dB(A)/ m² und nachts 45 dB(A)/ m².~~

~~Zulässig sind:~~

- ~~1. Geschäfts- und Bürogebäude,~~
- ~~2. Anlagen für soziale, sportliche, und gesundheitliche Zwecke (z.B. Massagepraxen etc.),~~
- ~~3. Radio- und Fernsehwerkstätten,~~
- ~~4. Maler- und Anstreicherwerkstätten,~~
- ~~5. Installationsbetriebe (z.B. Gas, Wasser, Sanitär und Elektroinstallation)~~

~~Ausnahmsweise können zugelassen werden~~

- ~~1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.~~

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_{E1} (bisher im Ursprungsplan als GE festgesetzt)

Zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/ pro m² = L_W tags 60 dB(A)/ m² und nachts 45 dB(A)/ m².

Die flächenbezogenen Schallleistungspegel sind auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu beziehen. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel zieht nicht automatisch die Genehmigungsfähigkeit einer Anlage nach sich.

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art*, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind

1. *folgende Gewerbebetriebe bzw. bauliche Anlagen:

a. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen).

b. gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,

c. Einzelhandel,

Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn

- der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
- ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 200 m² nicht überschritten wird.

d. Werbeträger/ -anlagen, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb stehen (= „Werbeträger auf Fremdgrundstück“).

2. Anlagen für sportliche Zwecke,

3. Photovoltaikanlagen, die nicht am und/ oder auf dem Gebäude angebracht sind (= Freiflächenanlagen),

4. Tankstellen und

5. Vergnügungsstätten.

~~Neben der beschriebenen Nutzungsgliederung sind noch folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:~~

~~(1) Umfassungsbauteile der Hallen~~

~~Die Umfassungsbauteile der Hallen im Plangebiet „Am Sternberg“, die für eine Produktion genutzt werden (mittlerer Halleninnenpegel: 85 dB(A), müssen ein resultierendes Bauschalldämmmaß von $R'_{w,reg} > 35$ dB(A) aufweisen.~~

~~(2) Schalldruckpegel~~

~~Der Schalldruckpegel in 1 m seitlichem Abstand zu Ein- bzw. Auslassflächen z.B. von Be- und Entlüftungsanlagen darf 65 dB(A) nicht überschreiten; ferner dürfen die abgestrahlten Geräusche keine Einzeltöne enthalten (für beide Bedingungen ist ein Garantienachweis des Lieferanten erforderlich).~~

~~(3) Die Ein- und Auslassflächen müssen wohngebietsabgewandt angeordnet werden.~~

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

(1) Grundfläche und Grundflächenzahl

Es sind folgende höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:

- Gewerbegebiet GRZ = 0,8
- Mischgebiet GRZ = 0,6

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

(2) Geschoßfläche

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind folgende höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß nachfolgender Definition	Unterer Maßbezugspunkt gemäß nachfolgender Definition
2 und 3	GH = 14 m	Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Friedrich-Ebert-Straße)
6	GH = 10 m	Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Friedrich-Ebert-Straße)

Die Gliederung der einzelnen Teilbereiche ist in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt.

Die Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt ermittelt:

Teilgebiete 2, 3 und 6

Die Gebäudehöhe ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden anbaufähigen Straßenverkehrsfläche (hier Friedrich-Ebert-

Straße“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 UND § 23 (5) BAUNVO)

Im Gewerbegebiet GE_{E1} sowie im Mischgebiet (MI) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Abweichungen von Baugrenzen in geringfügigem Maße können zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert wurden, die eine Bebauung in der städtebaulich beabsichtigten Art und Weise erschweren bzw. unmöglich machen würden.

Überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

~~4 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 12 BAUGB)~~

~~Werden nach bestehender Notwendigkeit übernommen.~~

5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich – auch außerhalb – der überbaubaren Flächen und innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen – als Ausnahme zugelassen werden.

6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Innerhalb der ~~öffentlichen und~~ privaten Grünflächen sind jegliche Befestigungen, Zugänge und Zufahrten und bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, unzulässig. Ausnahmsweise können auch die in Textfestsetzung 5 angeführten Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung zugelassen werden.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Wenn ein Baum abgängig ist, ist eine Ersatzbepflanzung mit standortgerechten Arten vorzunehmen.

~~Im Bereich des Baches sind die Lücken in der vorhandenen Uferbepflanzung mit standortgerechten Arten zu schließen. Die im Böschungsbereich austretenden Rohrleitungen der Oberflächenentwässerung sind so zu verlängern oder die betroffenen Böschungsbereiche sind zwischen Rohrleitung und Gewässer zu befestigen, damit die austretenden Wassermengen direkt in das Gewässer geleitet werden.~~

~~Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Böschung nördlich der Friedrich-Ebert-Straße auf einer Breite von 3-5 m alle 2 Jahre zu mähen, zur Entwicklung eines artenreichen Krautstreifens.~~

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sowie die Anlage von Zuwegungen, wenn ein zweifacher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche geschaffen wird und die Geschlossenheit der Umgrünung gewährleistet bleibt.

Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich – auch außerhalb – der überbaubaren Flächen und innerhalb der privaten ~~und öffentlichen~~ Grünflächen – als Ausnahme zugelassen werden.

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m in transparenter Form einschließlich eines festen Sockels bis 0,5 m Höhe zulässig.

7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

- a) Ferngasleitung Nr. 3/46 mit einer Mindest-Trassenbreite von 10 m
- b) 20-kV-Freileitung mit einer Mindest-Trassenbreite von 10 m

~~**8 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)**~~

~~Lärmschutz mindestens 3,5 m hoch als Wall / Wandkombination zum Mischgebiet (Anlage 2).~~

~~Der Wall muss mit einheimischen standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden.~~

~~**9 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)**~~

~~Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gemäß § 10 (2) LBauO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.~~

~~In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen.~~

~~Wenn auf den Nachbargrundstücken bereits Gebäude vorhanden sind, sind diese mit zu berücksichtigen.~~

~~**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB i.V.m. § 88 LBAUO)**~~

~~**1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**~~

~~Traufhöhen siehe Planurkunde~~

~~Firsthöhen siehe Planurkunde~~

~~Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß zwischen Geländeoberfläche (Bauantrag) und aufgehendem Mauerwerk Schnittpunkt Dachhaut.~~

~~Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß zwischen Geländeoberfläche (Bauantrag) und dem höchsten Punkt des Gebäudes in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Mauerwerks.~~

~~**2 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)**~~

~~(1) Dachformen~~

~~Es sind alle Dachformen zulässig.~~

~~(2) Dacheindeckung~~

~~Die Dacheindeckung ist nach RAL Karte in den Farben~~

~~3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3007 (schwarzrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 7013 (braungrau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 7022 (umbragrau), 7024 (graphitgrau), 7026 (granitgrau), 8011 (nußbraun), 8012 (rotbraun), 8014 (sopiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun), 8019 (graubraun), 8022 (schwarzbraun), 9005 (tiefschwarz), 9011 (graphitschwarz) auszuführen.~~

~~Sollte der gewünschte RAL Ton im Handel nicht erhältlich sein, ist ein Ton zu wählen, der dem entsprechenden RAL Ton am nächsten kommt. Die Verwendung von Sonnenkollektoren sowie die Anlage von begrünten Dächern ist von der Farbeinschränkung der RAL Töne ausgenommen.~~

B FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) NR. 1 BAUGB)

Lt. Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vom 04.06.2018, Az.: 33.0-635 SO besteht aufgrund der Lage im Hangbereich die Gefahr von Schäden durch Starkniederschläge.

Es wird auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung, Kapitel 11, zur 3. Änderung des Bebauungsplans verwiesen.

C HINWEISE

1. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

2. Im Bereich der 20-kV-Freileitung entstehen elektrische und magnetische Felder, die elektronisch gesteuerte Fabrikationsanlagen beeinträchtigen können.
3. Es wird empfohlen dass auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende versiegelte Niederschlagswasser der Versickerung, die schadlos für die angrenzenden Grundstücke und baulichen Anlagen erfolgen muss, zuzuführen oder als Brauchwasser zu nutzen. Sollte die Versickerung auf dem betreffenden Grundstück aufgrund der technischen Voraussetzungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

Anerkannt

Linz/ Rhein, den

Siegel

Stadt Linz/ Rhein
Dr. Hans-Georg Faust
- Stadtbürgermeister

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans werden bekundet.

Die 3. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planurkunde, den Textfestsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt, Linz/ Rhein, den

Siegel

Stadt Linz/ Rhein
Dr. Hans-Georg Faust
- Stadtbürgermeister