

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 URBANES GEBIET -MU-

In dem Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 6a (2) BauNVO sind zulässig:

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

In dem Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:

1. Alle Arten von Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, Diskotheken und Tanzlokale sowie auch alle Arten von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen wie Nachtlokale, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe etc., Multiplex-Kinos und Festhallen.
2. Tankstellen.

1.2 SONDERGEBIETE -SO-

1.3.1 SONDERGEBIET -SO 1- „Wohnen/Schule für Pflegeberufe/Klinik/Pflegedienst/Einzelhandel“

Im Rahmen der Zweckbestimmung „Wohnen/Schule für Pflegeberufe/Klinik/Pflegedienst/Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude, Servicewohnungen/sonstige Wohnungen,
- Anlagen einer Schule für Pflegeberufe
- Tagespflege,
- Klinikgebäude mit Einrichtungen für die medizinische Behandlung,
- Einzelhandelsbetriebe bis max. 400 m² Verkaufsfläche,
- Parkplätze (auch in Garagengeschossen), die der Nutzung Sondergebiet zugeordnet sind,
- Parkplätze des angrenzenden Krankenhauses.

1.3.2 SONDERGEBIETE -SO 2/SO 3 - „Klinik/Ärztelhaus/Reha/Schule für Pflegeberufe/Verwaltung/Wohnen“

Im Rahmen der Zweckbestimmung „Klinik/Ärztelhaus/Reha/Schule für Pflegeberufe/Verwaltung/Wohnen“ sind allgemein zulässig:

- Klinikgebäude mit Einrichtungen für die medizinische Behandlung,
- Ärztehäuser für Fachmediziner mit Praxen,
- Einrichtungen für medizinische Rehabilitation,
- Anlagen einer Schule für Pflegeberufe mit Tagespflege und Pflegedienst,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Büros, die der Nutzung Sondergebiet zugeordnet sind,
- Wohnungen für Senioren-Wohngemeinschaften,
- Sonstige Wohnungen,
- Parkplätze (auch in Garagengeschossen), die der Nutzung Sondergebiet zugeordnet sind,
- Parkplätze des angrenzenden Krankenhauses.

1.3 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

1.4 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Als geringfügig soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 10% angesehen werden. Die Fläche, die durch eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche hinaus versiegelt werden soll, ist im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch eine mindestens gleich große mindestens extensiv begrünte Dachfläche auszugleichen.

1.5 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) bzw. der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

1.6 Stellplätze und Parkpaletten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und maximal eingeschossige Parkpaletten (aufgeständerte Stellplätze) und Garagen mit den entsprechenden Zufahrten zulässig.

1.7 Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahme

Die Gehölze auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bereiche sind dauerhaft zu erhalten. Die Anlage einer Wegeführung ist unter Beachtung der Erhaltung der Einzelgehölze zulässig.

Die bewuchsfreien Flächen sind durch die Anpflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern zu ergänzen.

Bäume 1. Ordnung: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*)

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*)

Eine Querung der Grünfläche zwischen dem SO 1 und SO 2 durch Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken ist im erforderlichen Umfang zulässig.

1.8 Pflanzung einer Baumreihe

Entlang des als öffentliche Grünfläche, ca. 3,5 m breiten Grünstreifens mit Gehrecht zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Auswahl der folgenden Arten zu pflanzen.

Baumarten: Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“), Blumenesche (*Fraxinus ornus* „Louisa Lady“), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Traubenkirsche (*Prunus padus* „Albertii“), Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Pflanzgröße: Hochstämme, 16-18, m Db. 3xv

Pflege: Anwuchskontrolle, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Lichtraumprofil freihalten

Pflanzabstand: 3,5 m in einer Reihe gepflanzt

1.9 Dachbegrünung

Für Dachflächen ab 200 m² je Gebäude und bis zu einer Dachneigung von 10° ist eine mindestens extensive Dachbegrünung herzustellen. Bei Installation nicht aufgeständerter Solaranlagen entfällt die Begrünungsaufgabe für die von den Solaranlagen bedeckte Fläche.

1.10 Begrünung Stellplätze

Bei ebenerdigen nicht überdachten Stellplätzen ist je acht Kfz - Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Pflanzfläche muss eine offene, versickerungsfähige Fläche in einer Größe von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

2. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

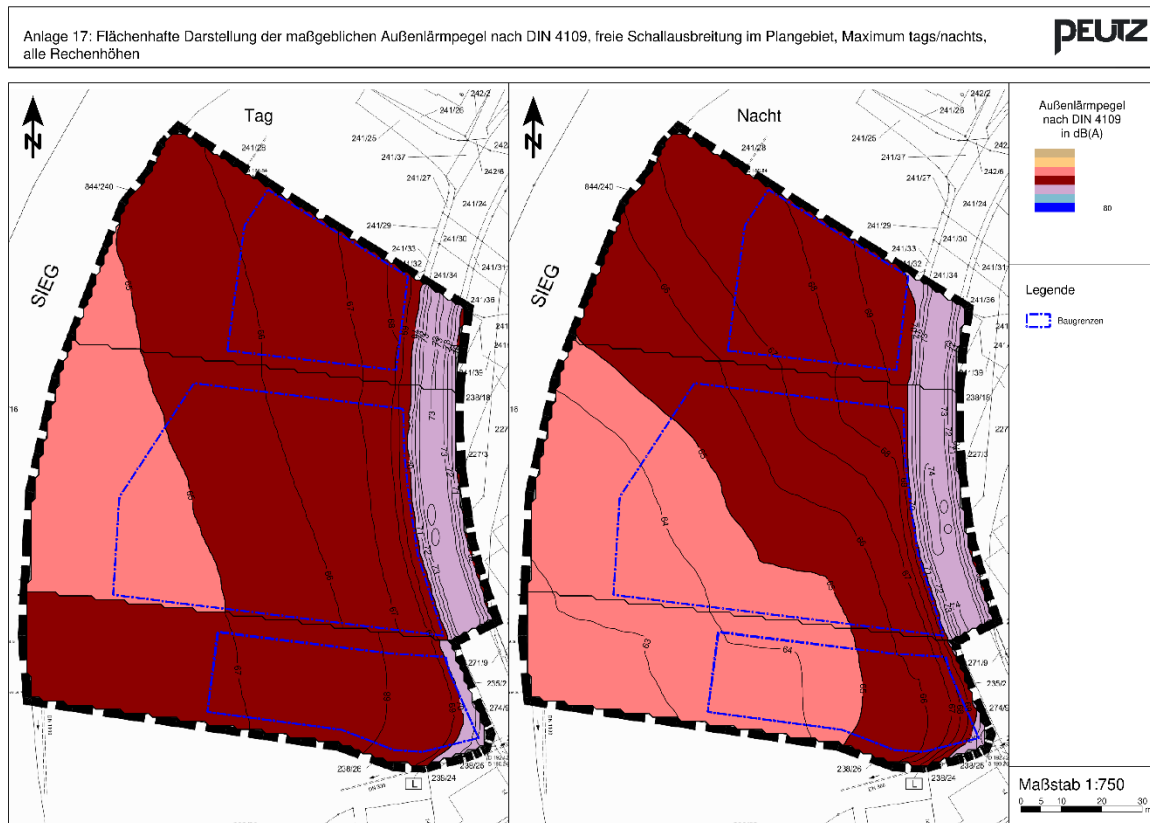
In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlich Räume	$L_a - 30$
Büroräume und ähnliche Räume	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Zur Festlegung der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die im Folgenden dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 heranzuziehen (siehe auch Planzeichnung).

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.



Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel (Straßen und Schienenverkehr) > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

3. HINWEISE

3.1 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Untersuchung auf Kampfmittel, z.B. Luftbildauswertung, vorzunehmen.

3.2 Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist das Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von

Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind archäologische Funde und Befunde nicht auszuschließen. Dies können beispielsweise Mauerreste oder Grubenbefunde in Form dunkler Bodenverfärbungen sein. Die Direktion Landesarchäologie möchte den Sachstand im Zuge von Erdarbeiten diesbezüglich prüfen und bittet um Bekanntgabe des Beginns von Erdarbeiten (2 Wochen Vorlauf). Unabhängig von dieser Sachstandsermittlung unterliegen archäologische Befunde und Funde wie Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände, usw. gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz von Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Beobachtungen sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmale und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Fachbehörden für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Belange des Artenschutzes

Fällzeitbeschränkung

Die Fällung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, vorzunehmen.

Abrissbeschränkung

Der Abriss des Gebäudes ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen Mitte November und Ende Februar, vorzunehmen.

Beleuchtung

Parkplatzbeleuchtung ist so gestaltet sein, dass sich die Lichtbelastung, vor allem in die westliche Richtung zur Sieg hin, nicht erhöht. Sie ist in der Entwurfsphase auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Lampen mit geringer Höhe zu wählen, welche nach oben und hinten hin abgeschirmt sind und so nur nach unten und gezielt die Parkplatfläche beleuchten. Zudem ist nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile) verwendet werden. Wenn möglich, sind Bewegungsmeldern oder (Teil- bzw.) Nachtabschaltung einzubauen.

Schaffung von Spaltenquartieren und Tagesverstecken an vorgesehener Bebauung:

Hierzu wird auf das „Baubuch Fledermäuse“ (Dietz, M. (2000) et al., Gießen), insbesondere Seite 143 und folgende verwiesen. Bei Schaffung von neuen Spaltenquartieren ist auf die Verwendung von Holzschutzmitteln zu verzichten.

Satzung

§ 1 Rechtsgrundlagen

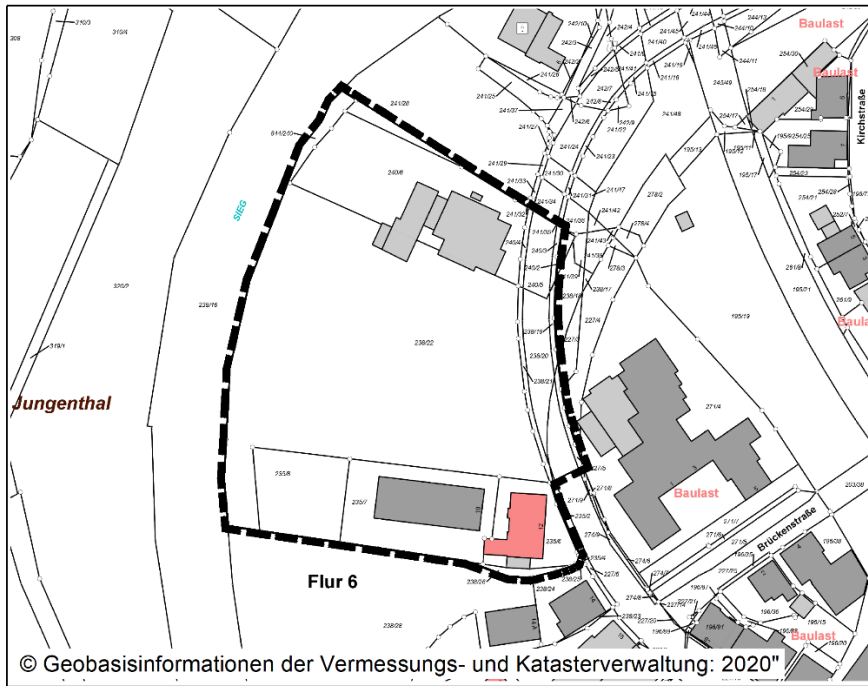
Aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- des § 88, Abs. 1 Ziffer 1-3 und 7 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) und
- des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

hat der Stadtrat der Stadt Kirchen die 1. Änderung des B-Planes "Kreiskrankenhaus und Umgebung" in der Stadt Kirchen als Satzung beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Zum Räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreiskrankenhaus und Umgebung" entsprechend den Bestimmungen des BauGB (§ 9 Abs. 7) gehört die in der nachstehend beigefügten Übersicht von dem Planzeichen zur Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs des Baugebiets (PlanZV) umschlossene Fläche.



§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

1. die Bebauungsplanurkunde (1. Änderung),
2. die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO),
3. die FFH Vorprüfung,
4. das Umweltprotokoll,
5. der Fachbeitrag Artenschutz mit Artenschutzprüfung ASP Stufe 1,
6. die Untersuchung der Fledermausfauna,
7. das Schallgutachten.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2 a BauGB beigelegt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreiskrankenhaus und Umgebung" zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreiskrankenhaus und Umgebung" tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

57548 Kirchen, den

Stadt Kirchen (Sieg)

Andreas Hundhausen
Stadtbürgermeister