

Teil A: Planzeichnung



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, § 2 und 6 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE-1)** gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE-1 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Einschränkung sind zulässig:

- I. Zulässig sind:
 1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, und Lagerplätze;
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- II. Nicht zulässig sind:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
 2. Anlagen für sportliche Zwecke;
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
 4. Vergnügungsstätten, Tankstellen;

1.2. **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE-2)** gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE-2 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Einschränkung sind zulässig:

- I. Zulässig sind:
 1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, und Lagerplätze;
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
 3. Anlagen für sportliche Zwecke;
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- II. Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;

- III. Nicht zulässig sind:
 1. Vergnügungsstätten
 2. Tankstellen;

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. **Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GEE-1 = I ein Vollgeschoss
GEE-2 = III drei Vollgeschosse

2.2. **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Die Grundflächenzahl darf im GEE-1-Gebiet und im GEE-2-Gebiet max. 0,6 betragen.

2.3. **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie darf im GEE-1-Gebiet 0,6, im GEE-2-Gebiet 1,8 betragen.

2.4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im GEE-1-Gebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen OK/FH auf max. 197,30 m ü NHN festgesetzt.
Im GEE-2-Gebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen OK/FH auf max. 207,0 m ü NHN bzw. 207,5 m ü NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

3.1.1. **Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2. **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

3.2.1. **Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

3.2.2. **Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Pflanzgebote

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit **Gehrechten zu belastenden Flächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dienen für den Bestätigung, hier: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM Diez).

6. Immissionsschutz

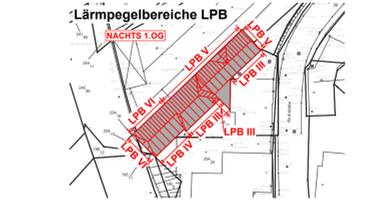
Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß (R'w,ges) aufweisen:

Daraus ergeben sich Mindestanforderungen an das einzuhaltende Schalldämmmaß für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (R'w,ges) im 1. und 2. Obergeschoss wie folgt:

Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (DIN 4109)

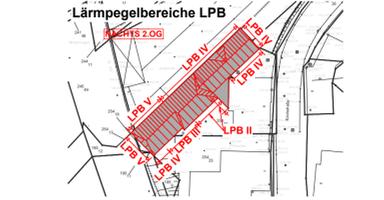
1. Obergeschoss:

Lärmpegelbereich LPB:	maßgebli. Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R'w,ges
I	bis 55		
II	56-60		
III	61-65	Südostfassade (nördlicher Teil)	30 - 35 dB(A)
IV	66-70	Südostfassade (südlicher Teil)	35 - 40 dB(A)
V	71-75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade	40 - 45 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	45 - 50 dB(A)
VII	>80		



2. Obergeschoss:

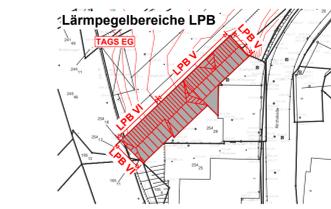
Lärmpegelbereich LPB:	maßgebli. Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R'w,ges
I	bis 55		
II	56-60		
III	61-65		
IV	66-70	Südostfassade (nördlicher Teil), Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade	35 - 40 dB(A)
V	71-75	Südostfassade (südlicher u. nördlicher Teil)	40 - 45 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	45 - 50 dB(A)
VII	>80		



Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse müssen im Erdgeschoss als Mindestanforderung an nach außen abschließende Bauteile in Büroräumen die folgenden Schalldämmmaße (R'w,ges) eingehalten werden:

Erdgeschoss:

Lärmpegelbereich LPB:	maßgebli. Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R'w,ges
I	bis 55		
II	56-60		
III	61-65		
IV	66-70	Nordostfassade (östlicher Teil)	30 - 35 dB(A)
V	71-75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade (nördlicher Teil)	35 - 40 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	40 - 45 dB(A)
VII	>80		



Dabei sind die luftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel La sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Geräuschimmissionsprognose der „Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik GSA Ziegelmeyer GmbH“ vom April 2025 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7. Außenlärmmindernde Grundrissgestaltung

Im GEE-2 Gebiet dürfen Wohn- und Aufenthaltsräume grundsätzlich nur im 1. und 2. OG vorgesehen werden. Schlafräume dürfen nur an der rückwärtigen südöstlichen Außenwand angeordnet werden (Lärmpegelbereich III IV).

B. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale wie z.B. kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde in Form von Mauern, alte Gräben, Einzelunde, Verfüllungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisverwaltung Altkirchen als Unterer Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz (Tel.: 0261 6675-3000, Mail: landesarchaologie-koblenz(at)gdk.rlp.de) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz RLP). Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdraub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna
Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bauaktivitäten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können heraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der gemündlichen Abwassersatzung zu beseitigen.

5. Insektenschutz

Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz ist vor dem Hintergrund des Insektenschutzgesetzes welches zum 1. März 2022 in Kraft getreten ist, bei der Planung und Ausführung zu beachten.

6. Werbeanlagen

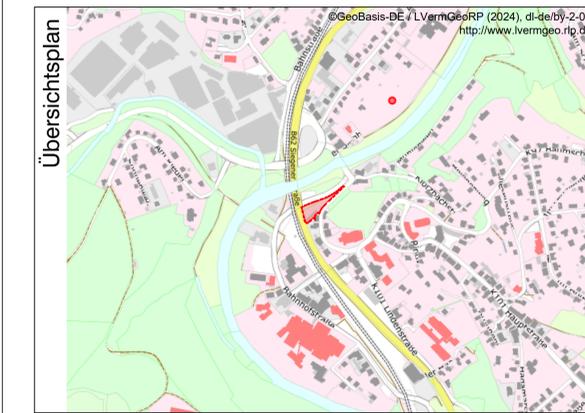
Bezüglich Werbeanlagen im GEE-Gebiet wird auf § 52 LbaO RLP hingewiesen.

7. Undokumentierter historischer Bergbau

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrunderbers bzw. Geotechnikers zu objektiven Baugrunderforschungen empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- PlanZV in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbaO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- 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.



Stadt Kirchen (Sieg)
Lindenstraße 1
57548 Kirchen (Sieg)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 "Bahnhofstraße 1" der Stadt Kirchen (Sieg)

**Stand:
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gem. §3 Abs.1 sowie §4 Abs.1 BauGB**

M 1 : 500

ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Ihr. Ramon Hoffmann

A. Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- GEE-1** Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
- GEE-2** Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO
- 1,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

OK/FH = Höhe der baulichen Anlagen Oberkante bzw. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

- 4. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen

- Mit Gehrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM Diez)
- Umgrenzung von Bereichen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem § 8 (1) Nr. 24 BauGB. hier: Immissionsschutz

7. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- +332.13 Geländehöhepunkt über NHN
- 132 Flurstücknummer

VERFAHREN:

<p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat der Kirchen (Sieg) hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am ... bis ... gemäß § 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Stadt Kirchen (Sieg) hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ... bis ... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>3. BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stadt Kirchen (Sieg) hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Stadtrat der Stadt Kirchen (Sieg) hat in seiner Sitzung am ... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem § 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>6. SATZUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat der Stadt Kirchen (Sieg) hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegleitung beigelegt.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS-PLANSATZUNG Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf angelegten technischen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung des Stadtrates am ... (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtvorstände in voller Übereinstimmung überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANS Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einschreibung in den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am ... in Kraft getreten.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur</p>	<p>9. KATASTERVERMERM Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsgerechten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsgerechten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Urkataster ist einwandfrei möglich.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur</p>	<p>10. KOPIE Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Kirchen, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--