

5. Änderung Bebauungsplan "Auf dem Wehrt" "Sondergebiet Einzelhandel - Auf dem Wehrt" in der Ortsgemeinde Jünkerath

vor der Änderung (Stand: 3. Änderung)

Maßstab 1:1000 -im Original-



Datengrundlage:
Geobasisinformation der Vermessungs- und
Katasterverwaltung mit Stand 28. Juli 2006

nach der 5. Änderung



Datengrundlage:
Geobasisinformation der Vermessungs- und
Katasterverwaltung mit Stand 07. November 2022

LEGENDE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO EZH Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl GRZ
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 5,00 Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGULIEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einbindung in Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (3. Änderung)

Anbauverbotszone von 20,00m entlang der B 421 gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FSiStG)

Lärmschutzwand: Mindesthöhe gemäß Eintrag in der Planzeichnung über Oberkante des geplanten Geländes des Anlieferthofs (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flurstücksgrenze laut Kataster

Flurstücknummer laut Kataster

Bemaßung

Gebäude laut Kataster

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwand (siehe 3. Änderung), Mindesthöhe gem. Eintrag in der Planzeichnung über Oberkante (OK) des geplanten Geländes des Anlieferthofs

Umgebung des geplanten Drogeriemarktes (nachrichtlich)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Traufhöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

Dachneigung

Beispiel

Jünkerath, den

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:
SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

Ein großflächiger Verbrauchermärkte inklusive Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m², der ein Vollsortiment an Nahrungsmitteln und Genussmitteln und ein breites Sortiment an Obst- und Gemüseprodukten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs führt, max. 705

Ein großflächiger Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m².

Ein großflächiger Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m², dessen Sortiment sich aus Lebensmittel und Gegenständen des sonstigen Bedarfs einschließlich freiverkäuflichen Arzneimitteln zusammensetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 ff. BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl
Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festzusetzen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Es ist 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festzusetzen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß festzusetzen. Es ist eine Traufhöhe von maximal 5,00 m zulässig.

Definition der Traufhöhe:
Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes und der Höhe der Traufkante. Die Traufhöhe ist gleich der Schrittlänge zwischen den Außenflächen des aufgehängten Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pullisternen gilt die niedrigste Schrittlänge zwischen den Außenflächen des aufgehängten Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Traufhöhe.

Bestimmung des unteren Bezugspunktes
Der untere Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der der straßenzugewandten Gebäudefassade vorgelegerten erschließenden Straßenverkehrsfläche der Straße 'Auf dem Wehrt'.

1.3 HOHENLAGE DER BAUKÖRPER

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF):
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Sozialhöhe) der baulichen Anlagen darf max. 1,00 m über dem höchsten Punkt der der straßenzugewandten Gebäudefassade vorgelegerten erschließenden Straßenverkehrsfläche der Straße 'Auf dem Wehrt' liegen.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaute Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Einbindung in Natur und Landschaft (Ordnungsbereich A1)
In den Ordnungsbereichen A1 ist in privaten Grundflächen eine Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossene Hecke anzulegen. Je angelegten 50 m² sind in diesen Flächen mindestens 25 Sträucher und 1 Laubbau im gestuften Aufbau zu pflanzen.

1.7 SONSTIGE GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 18 – 21 BImSchG)

1.7.1 Zeitliche Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen
Die Einbindung in Natur und Landschaft (Ordnungsbereich A1) ist spätestens in der Planzeichnung durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundflächen folgt.

1.8 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum schädlich angrenzenden Grundstück 'Kölnstraße Nr. 7', Para.-Nr. 730, Flur 16, ist eine Stützmauer als Lärmschutzwand mit den erforderlichen Mindesthöhen über der Oberkante des geplanten Geländes des Anlieferthofs gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu errichten.

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsbürgermeister hat am 15.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung "Sondergebiet Einzelhandel-Auf dem Wehrt" des Bebauungsplans "Auf dem Wehrt" beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Jünkerath, den

Ortsbürgermeister

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Das Satteldach muss auf beiden Seiten die gleiche Dachneigung haben.

Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachabdeckung

Für die Dachabdeckung sind nicht-glänzende Materialien zu verwenden.

Zulässig sind unglasierte Platten und Dachziegel in den Farbbereichen schwarz, grau, braun und rotbraun, wobei erdige Zinkabdeckungen, Trapezbleche, Kunststoffbahnen in den Farbbereichen grau bis schwarz und Dachziegelungen.

2.1.3 Fassaden und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Anstrichmaterial sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien. In untergeordnetem Maße werden Verkleidungen mit Zink-Titan- oder Wellblech zugelassen.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen entlang der B 421 sind unzulässig.

Werbeanlagen an Fassaden sind nur an der Straße 'Auf dem Wehrt' orientierten Fassadenanteile zulässig. Sie dürfen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen (Werbeplakate), die unabhängig von Gebäuden auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, sind nur entlang der Straße 'Auf dem Wehrt' zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 6,00 m – gemessen über dem tatsächlichen Gelände – nicht überschreiten. Ausgestrichen hiervon sind Fahnen. Die werbewirksame Fläche darf maximal 20 m² pro Anstandsfläche betragen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.03.2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023.

Jünkerath, den

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2023 über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis spätestens 22.05.2023 aufgefordert.

Jünkerath, den

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gegeben, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Jünkerath, den

Ortsbürgermeister

3 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in rutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verpflanzung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 19515 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 ist ebenfalls zu berücksichtigen.

2. Für die Abwicklung der Baustellen gilt die DIN 18200 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

3. Für die Befreiung der öffentlichen und privaten Flächen ist der 11. Abschnitt des Landesnachwuchsgesetzes (LNWG) Rheinland-Pfalz 'Überschneidung für Pflanzen' zu beachten.

4. Für das vorhandene 0,8 IV-Kabel (IVK) des bestehenden Ausfallnetzes ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,8 m Breite bestehendes Leitungsweg) festzusetzen, in dem eine Bepflanzung, das Anpflanzen von Stützweidenholz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen unterbunden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass auch zu den vorhandenen IVK-Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, und zwar zum 0,4-IV-Kabel in der Straße 'Auf dem Wehrt' und zum 20,8-IV-Kabel auf dem Ländl-Grundstück, die parallel zu den Grundstücksrändern zum Plangebiet liegen und teilweise sehr nahe an den Geltungsbereich heranrücken, der o. g. Schutzstreifen festzusetzen ist.

5. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu den geplanten vorhandenen Leitungen sind gemäß VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt über Baumstände und umförmliche Ver- und Entsorgungsbetriebe der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen einzuhalten.

6. Die vorhandenen Leitungen der EVM, Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Gerolstein, sind bei der Planung zu beachten. Änderungen sind frühzeitig mit der EVM abzustimmen.

7. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

8. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (DSchPfG) wird hinzuweisen. Im Plangebiet zu Tage tretende archäologische Funde (z. B. Mauer, Erdverleihen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) sind unverzüglich zu melden (§ 17 DSchPfG). Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreis Berncastell-Wittlich, Bernkastr. 16, Bismarckstr. 10, 55422 Wittlich, ist zu kontaktieren. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an: Dr. Ingrid Wenzel, Bernkastr. 16, 55422 Wittlich, Tel. 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.

9. Nach der vorliegenden Überschnurungsgebietskartierung liegt ein Teilbereich der vorgesehenen Baugelände, innerhalb des s. g. 'Überschnurungsgebiets' (ÜS-Gebiet) der IVK. Das 'Überschnurungsgebiets' (ÜS-Gebiet), welches in seiner flächenmäßigen Ausdehnung über das an der KYLL zukünftig verbindlich festzusetzende Überschnurungsgebiet hinausgeht, dient lediglich der Information sowie der Sensibilisierung der Bevölkerung und weist Gebiete aus, die bei einem noch stärkeren Hochwasserereignis - als dem rechtsgültigen Abgrenzung zugrunde liegenden Ereignis nach § 31 B WHG - überschnurung werden. Das 'Überschnurungsgebiets' (ÜS-Gebiet) wird lediglich nachrichtlich in der Überschnurungsgebietskarte dargestellt. Dennoch sollte auch in diesem Bereich dem Bestrengungsgebot gemäß § 19 B WHG wegen der stets möglichen Gefahr einer Gewässerüberflutung im Hochwasserfall (betrifft bei zeitweilig hohen Grundwasserständen) z. B. durch Aufstau in besonderen Fällen Rechnung getragen werden.

10. Der § 10 Abs. 4 der Landesverordnung über Anlagen im Umgang mit wasserführenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAW) ist zu beachten.

11. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Baumüll) etc.) angefallen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geschichtliche Funde) ergeben, ist die SGG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

12. Die Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FSiStG) von 20,00 m entlang der B 421 ist einzuhalten.

3.2 PFLANZENLISTE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich langfristige regionaltypische und standortgemäße Laubbäume anzupflanzen, beispielsweise der folgenden Arten:

Laubbäume und Sträucher zur 'Einbindung in Natur und Landschaft' (Ordnungsbereich A1)

Laubbäume:
Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm.

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Sträucher:
Sträucher, mind. zweimal verpflanzt

Corylus avellana - Hasel
Crataegus baccata - Zweigflügel Weißdorn
Rosa arvensis - Kriechende Rose

Beteiligung der Behörden

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis spätestens aufgefordert worden.

Jünkerath, den

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister