

2024

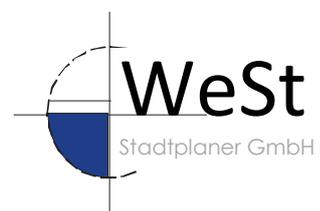
OG Müllenbach Bebauungsplan "Sportplatz"



Entwurf

Textfestsetzungen

Juli 2024



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen ist mit der Zweckbestimmung „Fußball-Sportplatz“ festgesetzt und dient im Wesentlichen der Errichtung eines Fußball-Sportplatzes in Form eines Großspielfeldes einschließlich der Zubehöranlagen und -einrichtungen.

Spielfelder für sonstige Sport- und Spielarten (z.B. Multifunktionsspielfeld, Boule, Beach-Volleyball, Tennis u.ä.), sind ebenso zulässig wie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einrichtungen für die dezentrale Erzeugung von Strom und Wärme sowie zur Pflege und Unterhaltung der Sport- und Spielanlagen (z.B. PV-Anlage, Beregnungsanlage).

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind der organisierte Wettkampfsport und nicht wett-kampforientierte Sport-, Bewegungs- und Freizeitaktivitäten zulässig.

Ergänzende Anlagen und Einrichtungen sind insbesondere folgende:

1. Vereinsheim mit Versammlungs- und Bewirtungsraum, Umkleieräumen, Duschen, Toiletten, Sanitätsraum, Abstellräumen sowie Funktionsgebäude für die Unterstellung von Trainings- und Spielgeräten sowie für die Pflege und Unterhaltung der Sportflächen und Freiflächen notwendigen Geräte,
2. Multifunktionsspielfeld,
3. Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrlen,
4. „Sportstätten-Infrastruktureinrichtungen“ wie Flutlichtanlagen, Ballfangzäune, sowie Sitz- und Stehgelegenheiten, Geländer und Tore,
5. befestigte Terrassen, Freisitze und Wege für die innergebietliche Erschließung,
6. Abstellplätze für Fahrräder,
7. Einfriedungen,
8. Hinweisschilder,
9. untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
10. Einrichtungen für die dezentrale Erzeugung von Strom und Wärme sowie zur Pflege und Unterhaltung der Sportanlage (z.B. Beregnungsanlage).

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

Höhe baulicher Anlagen

▪ Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der festgesetzten Oberkante der angrenzenden natürlichen Geländehöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist mit $GH = 7,5 \text{ m ü.NN}$ festgesetzt.

Die Flutlichtmaste dürfen eine Höhe von maximal 15,0 m nicht überschreiten.

1.3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Spielfeld, Multifunktionsspielfeld, Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen, Sportstätten-Infrastruktureinrichtungen wie Flutlichtanlagen, Ballfangzäune, sowie Sitz- und Stehgelegenheiten, befestigte Terrassen, Freisitze und Wege für die innergebietliche Erschließung, Abstellplätze für Fahrräder, Einfriedungen, Tore und Geländer, Hinweisschilder, untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Einrichtungen für die dezentrale Erzeugung von Strom und Wärme sowie zur Pflege und Unterhaltung der Sportanlage (z.B. Beregnungsanlage) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)

Grünfläche: Anlage für Pfadfinder mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen, wie Pfadfinderlager, Holzhütte etc. die der Ausübung der Pfadfinder dienen.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird entsprechend der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird entsprechend der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ (P) festgesetzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

2.1. DACHEINDECKUNG

Die Eindeckung von geneigten Dächern ab 10° ist entweder in Naturschiefer, Kunstschiefer oder schieferfarbenen oder anthrazitfarbenen, jedoch nicht glasierten Materialien vorzunehmen.

3. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze, Kommunikationsflächen und Freisitze (Terrassen) sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen K1:

Mittels Abbuchung von 10.000 m² von der Ökokontofläche Flurstück 50, Flur 8, Gemarkung Müllenbach und 2.150 m² von der Ökokontofläche Flurstück 46/2, Flur 8, Gemarkung Müllenbach kann ein Kompensationswert von 56.017 Wertpunkten erreicht werden. Dies deckt den Kompensationsbedarf von 55.779 Wertpunkten vollständig.

Hinweise naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen für weitere Baumaßnahmen

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Bei baulichen Veränderungen der Gebäude Gebäudekontrolle durch fachkundige Person
- V4 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V9 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V10 Vermeidung Wasser, zudem Nutzen für weitere Schutzgüter Baubedingt Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

4. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.

2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk und dem Abwasserwerk Kaisersesch abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Soweit Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt und der Anzeige beim Abwasserwerk der Verbandsgemeinde. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
6. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.
Anzeigepflichten
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt und dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde mitzuteilen.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
7. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
8. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. Sofern bei den

Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

9. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

5. ANHANG

PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

PFLANZLISTE

Laubgehölze II. Ordnung

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer			
Bohnapfel			
Haux Apfel			
Landsberger Renette			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			