Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Steinweg / Balduinstraße“

der Stadt Andernach

Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 1

Vorentwurfsfassung
Für das Verfahren nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird Folgendes festgesetzt:

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Sondergebiet (SO1, SO2 und SO3) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Restaurant, Wellness & Spa“ als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Unterbringung von Hotelbetrieben, Restaurants und Wellnesseinrichtungen mit jeweils ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Erholung, wie z. B. Restaurant, Café, Wellness- und Fitnessbereich, Shop, und deren Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-21a BauNVO)

2.1 Vollgeschosse

Innerhalb des Bereichs SO1 und SO2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des Bereichs SO3 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Trauf- (TH) und der Firsthöhe (TH) als Maximalwerte entsprechend Planeintrag beschränkt.

Im Bereich SO1 beträgt die TH 74,00 m und FH 78,50 m. Im Bereich SO2 beträgt die TH 76,50 m und FH 79,00 m. Im Bereich SO3 beträgt die TH 73,50 m und FH 73,50 m.

Einzelne, untergeordnete Gebäudeteile oder Einrichtungen, die die zulässige Höhe bis zu maximal 1,5 m überschreiten, sind zulässig, wenn und soweit ein zwingendes bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (insbesondere für Aufzugsüberfahrten und Lüftungseinrichtungen) und diese eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten.

<u>Unterer Bezugspunkt</u>
Der *untere Bezugspunkt* für die Höhenfestsetzungen ist Normal Höhen Null. Bezugspunkte aus dem Bestand [Kanaldeckelhöhen] sind in der Planzeichnung dargestellt.

<u>Oberer Bezugspunkt</u>
Die *Traufhöhe (TH)* wird bestimmt als das maximale Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe. Die Festsetzung erfolgt gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Die *Firsthöhe (FH)* wird bestimmt als das oberste Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe. Die Festsetzung erfolgt gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen begrenzt.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB; § 8 LBauO)

Auf Grundlage von § 8 Abs. 11 LBauO können im Plangebiet die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden, soweit dies zur Erhaltung und Wiederherstellung der überlieferten städtebaulichen Struktur, der bestehenden Baufluchten oder der ortsbildprägenden Blockrandbebauung im Altstadtbereich erforderlich ist und sofern die betroffenen Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen können vollständig ausgenutzt werden. Führt dies zu grenzständiger Bebauung, ist das zulässig.
Belichtung, Belüftung und Brandschutz müssen gemäß den Anforderungen der LBauO weiterhin gewährleistet bleiben.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

C - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 88 LBauO Rheinland-Pfalz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Bei den folgenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen handelt es sich um örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB. Sie sind auch bei Vorhaben zu beachten, die gemäß § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen.

1 Dachgestaltung

Allgemein zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Kombinationen. In rückwärtigen Gebäudebereichen und auf Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer und Zink als Dacheindeckung sind nicht zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.
Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen (auf Dächern) sind zulässig.

2 Fassadengestaltung

Die Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen als Fassadenelemente oder Balkonkraftwerke ist auf die Bereiche beschränkt, die nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können.

3 Sonstige Gestaltungsvorgaben

Für sonstige, nicht vorstehende geregelte gestalterische Aspekte gilt die Satzung der Stadt Andernach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich „Westliche Altstadt“ vom 25.07.2012.
Auf die Abweichungskriterien des § 9 der Satzung wird verweisen.

4 Werbeanlagen

Für die Ausgestaltung und Anbringung von Werbeanlagen gilt die Satzung der Stadt Andernach über die Zulässigkeit und die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten im inneren Stadtbereich vom 25.08.1992 mit der 1. Änderung der Satzung vom 17.12.2009 (Werbesatzung) für den Bereich 2 – Historische Altstadt.

D – Hinweise

Die Hinweise können aufgrund fehlender baurechtlicher Grundlagen nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

- Sie sind u.a. das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen und dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gem. Naturschutzrecht.
- Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen.
- Sie dienen der Information der Öffentlichkeit / der Grundstückseigentümer*innen oder Bauwilligen über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden.

1 Artenschutz

a) Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und privaten Freiflächen sollten verwendet werden:
   - Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen über 2.700 K,
   - abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
   - Bewegungsmelder.

b) Bei der Errichtung von Gebäuden sollten große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden vermieden werden.

c) Das Anbringen zusätzlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartierhilfen für Fledermäuse an neuen Gebäuden oder an Bäumen auf Freiflächen wird empfohlen.

2 Klimaschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden werden folgende Maßnahmen ausdrücklich empfohlen:

a) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (PV-, Solar- und Geothermie-Anlagen bzw. Luft-Wärmepumpen, u.ä.) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung) sind zu favorisieren.

b) Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen.

c) Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend auszurichten.

d) Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.

3 Gesundheitsschutz

Laut Radonkarte RLP des Landesamtes für Umwelt liegt für das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential (31,4) bzw. eine erhöhte Radonkonzentration (42,6 kBq/m³) zu erwarten sind. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherr*innen mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherr*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.
Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

4 Bodenschutz

a) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
b) Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

5 Abfall / Altlasten

a) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz zu informieren.
b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6 Telekommunikationslinien

Im Bereich der Flurstücke 268/1 und 268/2 befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die im Zuge des Straßenbaus in den Bereich des Steinwegs verlegt werden. Derzeit führen die Telekommunikationslinien vom Steinweg 34 zur Balduinstraße 9.

7 Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser (insbesondere aus dem Außengebiet)
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

8 Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteiche) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen.
Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen.

9 Immissionsschutz

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.
Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind. Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

10 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich der Denkmalzone „Altstadt“ und umfasst das Einzeldenkmal Steinweg 29. Die denkmalschutzfachlichen und

-rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten. Nebenbestimmungen und Auflagen zu Rückbau und Neubau sind zu erwarten. Auch die Wirkung auf die umliegenden Einzeldenkmäler, baulichen Gesamtanlagen und die Denkmalzone sind zu beachten.
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz o. erdgeschichte@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

11 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

Andernach, den __.__.____
Stadtverwaltung Andernach

Christian Greiner
Oberbürgermeister