

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Nittel Teilgebiet „Einkaufszentrum Nittel“**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)**

### **A) VORHABEN**

Das Vorhaben besteht aus einem Gebäudekomplex für Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe im 1. Vollgeschoss sowie Wohnungen und einer Stellplatzebene in den Obergeschossen.

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der nachfolgend allgemein zugelassenen Nutzungen nur solche Vorhaben im Planvollzug gestattet werden, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind nur:

#### **1 1. Vollgeschoss Vorhaben Einzelhandel:**

- 1.1 Drogeriemarkt mit maximal 773 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- 1.2 SB-Markt mit maximal 772 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- 1.3 Metzgerei mit maximal 73 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- 1.4 Bäckerei mit maximal 56 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- 1.5 Flächen für Haustechnik, Ver-/Entsorgung, Warenlagerung, Warenkühlung, Warenanlieferung, Arbeitsvorbereitung und Zubereitung, Sozialräume, Kunden WC, Technik und Aktenlagerung für das gesamte Vorhaben;
- 1.6 Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.674 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **2 2. Vollgeschoss Vorhaben Wohnen und Gewerbe:**

- 2.1 650 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen. Zulässig sind:
  - Das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Geschäfts- und Büroräume;
- 2.2 Wohnungen;
- 2.3 Garagengeschoss und Dachstellplätze mit 47 Stellplätzen;

#### **3 3. und 4. Vollgeschoss Vorhaben Wohnen:**

- 3.1 Wohnungen;

#### **4 Außenbereich:**

- 4.1 85 PKW-Stellplätze;
- 4.2 Stellplätze für Einkaufswagen, einschließlich Überdachung und Einhausung;
- 4.3 Standplätze für Müllcontainer und –eimer, einschließlich Überdachung und Einhausung.

### **B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### **1 Zulässige Grundfläche**

(§ 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

## **2 Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Planeintrag)

## **3 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

3.1 Die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

3.2 Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Geländer, Brüstungen, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten. Solarenergetische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.

## **C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind nur in der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **D) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Die Stellplatzflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung der Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten und Erschließungsflächen.

### **2 Maßnahme 2 – Baumpflanzungen**

Auf der in der Planzeichnung mit „K1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind mindestens 5 Bäume der Sorten Sorbus aucuparia, Acer platanoides und 'Cleveland' und Acer platanoides 'Drummondii' (Pflanzqualität mindestens Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Wiesenflächen unterhalb der Bäume sind als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist nicht zulässig.

### **3 Maßnahme 3 – Anpflanzung von Straßenbäumen**

Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als Sorte Acer platanoides 'Columnare' (Pflanzqualität mindestens Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **4 Maßnahme 4 - Dachbegrünung**

Die in der Planurkunde entsprechend zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Teile des Gebäudedaches sind mit einer extensiven Dachbegrünung

zu bepflanzen. Für die Bepflanzung soll die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat 10 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausnahmen für technische Aufbauten und Dachterrassen sind zulässig.

## 5 **Maßnahme 5 - Heckenpflanzung entlang der B 419**

Entlang der B 419/Obermoselstraße ist entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) eine Heckenpflanzung vorzusehen. Dieser kann in Form einer immergrünen Hecke Mindestbreite 50cm hergestellt werden. Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug Rückhaltesysteme (kurz RPS) sind einzuhalten. Die Maßnahmen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei zu erfolgen und dürfen die Sicht im Einmündungsbereich der Zufahrt in die B 419 nicht beeinträchtigen. Der seitliche Sicherheitsraum nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen- Teil "Querschnitte" (RAS-Q) ist von allen Beeinträchtigungen freizuhalten.

## E) **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 1 **Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen**

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
$L_a$	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums  $S_s$  zur Grundfläche des Raums  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), 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 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

### 2 **Schallschutzmaßnahmen an Balkonen**

Alle Brüstungen der Balkone an der zum Parkplatz hin orientierten Westfassade (siehe Kennzeichnung in der Planurkunde) sind schalldicht mit einer Höhe von mindestens 1,2 m herzustellen.

### **3 Schallschutzmaßnahmen durch Vordach am Gebäude**

Gemäß Planeintrag ist entlang der Südfassade des Gebäudes ein 5 m tiefes Vordach über die gesamte Länge des Gebäudes anzubringen.

Gemäß Planeintrag ist im Bereich der Zufahrt zum Parkdeck an der Ostfassade ein 2 m tiefes Vordach über die Breite der Öffnung der Zufahrt (6 m Breite) herzustellen. Beide Vordächer befinden sich in Höhe der Geschosdecke des II Vollgeschosses (circa 2,5 m über Parkdeckoberkante).

### **4 Grundrissorientierung**

Für die in den Karten zu Gewerbelärmeinwirkungen dargestellten Fassadenabschnitte, bei denen der Orientierungswert gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts überschritten wird, wird für schutzbedürftige Wohnräume, die an diese Fassadenabschnitte angrenzen, festgesetzt, dass sie keine öffnensfähigen Fenster haben dürfen.

Ausnahmsweise können an den o.g. Fassadenabschnitten öffnensfähige Fenster schutzbedürftiger Räume zugelassen werden, wenn eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen vorgesehen wird oder wenn der jeweilige Raum über mindestens ein Fenster verfügt, das nicht an einer Fassade mit Überschreitung der Orientierungswerte liegt oder durch vorgesetzte Prallscheiben der Schallschutz bei geöffnetem Fenster gewährleistet werden kann.

Die Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen zulässig sind

### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Nittel, den

.....

Peter Leo Hein  
- Ortsbürgermeister -

(Siegel)