Stadt Hillesheim

Verbandsgemeinde Gerolstein

Bebauungsplan
„An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 7. Oktober 2026

Entwurf

ISU
Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB 3
1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung 3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche 4
1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 4
1.5 Anschluss an Verkehrsflächen 4
1.6 Grünordnerische Maßnahmen 4
2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) 6
2.1 Sachlicher Geltungsbereich 6
2.2 Werbeanlagen 6
2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche 6
3 Nachrichtliche Übernahme 7
4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien 8

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

SO_{EZH}= Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.200 m²** zulässig, deren Warensortiment sich gemäß der Sortimentsliste ZVB Hillesheim, Kölner Straße (siehe Kapitel 3) auf folgende nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Gesundheits- und Körperpflege,
- sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente,
- wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (sog. Aktionswaren).

Unter dem Begriff „Aktionswaren“ sind solche Artikel zu verstehen, die nicht dauerhaft Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine den Nahversorgungsartikeln nur untergeordnete Verkaufsfläche einnehmen.

Randsortimente, die dauerhaft angeboten werden aber nicht zum Kernsortiment gezählt werden, sind auf einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO sowie die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) bestimmt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).

Oberer Bezugspunkt ist

- bei Gebäuden die Oberkante der Attika,
- bei Gebäuden ohne Attika der oberste Abschluss der Dachhaut,
- bei sonstigen baulichen Anlagen deren oberster Abschluss.

Die maximale **Höhe der baulichen Anlagen** (maximale Gebäudehöhe GH_{max}) wird gemäß § 18 BauNVO auf 458,00 m über NHN festgesetzt. Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes ist durch technische Anlagen oder durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie von maximal 20% ohne Beschränkung der Grundfläche zulässig.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet mit **0,8 als Höchstgrenze** festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten im Plangebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Überdachungen, die der Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der eigens für die Versorgungseinrichtungen festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 1a BauNVO Anwendung findet.

Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der das Grundstück erschließenden Kölner Straße ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 13,00 m zulässig.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Einzelbäume, Gehölzbestände und sonstige Vegetationsflächen sind, soweit sie nicht zwingend für die Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen, zu erhalten und während der Bauphase wirksam zu schützen.

Grünordnerische Maßnahmen, z. B. *Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) oder *Anpflan-*

zung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sind im weiteren Verfahren zu definieren und den Unterlagen beizufügen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretende Fassade jeder Nutzungseinheit ist eine Werbeanlage, deren Ansichtsfläche auf 5 m² begrenzt wird, zulässig.

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

An der Grundstücksseite zur Kölner Straße darf zusätzlich eine Werbeanlage in Form eines Pylons mit einer maximalen Höhe von 6 mit Hinweisen auf den im Gebiet vorhandenen Betrieb aufgestellt werden, sofern der Verkehrsfluss auf der Straße hiervon nicht negativ beeinflusst wird. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung des Pylons gilt die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße. Die Ansichtsfläche darf maximal 5,00 m² auf jeder Seite betragen.

Hinweis: Für Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt ergänzend die rechtskräftige Satzung über Werbeanlagen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO RLP der Stadt Hillesheim in der jeweils geltenden Fassung.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

3 Nachrichtliche Übernahme

Sortimentsliste ZVB Hillesheim Kölner Straße[1]

Für den Zentralen Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße ist eine modifizierte Liste zu erstellen, um den Aspekt der Großflächigkeit und die Aufgabenbereiche der Nahversorgung zu betonen. Die bestehenden Anbieter genießen mit ihren derzeitigen Sortimenten Bestandsschutz. Zusätzlich sind alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente (ausgenommen Unterhaltungselektronik) im ZVB Kölner Straße zulässig.

Sortiment	**Einschränkungen**
Nahrungs- und Genussmittel	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung nur in Ausnahmefällen
Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Parfümerieartikel	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung eines Drogeriemarktes hier nur, wenn dies im ZVB Innenstadt Hillesheim nicht möglich ist
Einrichtungsbedarf	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung nur in Ausnahmefällen
Haus- und Heimtextilien	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; keine Neuansiedlung
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; keine Neuansiedlung
Landhandel	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung nur in Ausnahmefällen

Erläuterung:

Das Sortiment ‚Unterhaltungselektronik’ (Fernsehen, Radio) wird nur deshalb nicht als zentrenrelevant eingestuft, um dem einzigen örtlichen Anbieter an seinem traditionellen Standort mit Kino an der Aachener Straße Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Ein großflächiger Elektronikmarkt ist nur im ZVB Innenstadt zulässig, bei Beachtung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gemäß LEP IV.

Bestehende Unternehmen in Stadt und Verbandsgemeinde Hillesheim genießen generell Bestandsschutz. Die Sortimentslisten kommen lediglich bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen zur Anwendung.

1 Auszug aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim“ – bdS Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten Münster – Stand: 24. Oktober 2017

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 19 731 sowie die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.

4. Gehölzrodungen, das Entfernen von Saumstrukturen sowie sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz europäischer Vogelarten gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließlich außerhalb der allgemeinen Brutzeit zulässig. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist daher nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars erlaubt. Sollten Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, ist im Einzelfall nachzuweisen, dass keine Verbotstatbestände nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften eintreten und die naturschutzrechtlich erforderlichen Genehmigungen bzw. Befreiungen vorliegen.

5. Vor Beginn von Eingriffen in Gebäude oder Gehölzbestände sind die betroffenen Strukturen durch eine ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen geschützter Arten sowie besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Werden artenschutzrechtlich relevante Vorkommen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

6. Für zu erhaltende Bäume, Gehölzbestände und Vegetationsflächen gilt während der Bauausführung die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in der jeweils geltenden Fassung.

7. Bodenarbeiten in Grünflächen mit offenen Bodenstellen sollen möglichst während der Aktivitätszeit potenziell vorkommender Reptilien durchgeführt werden.

8. Bei allen baulichen Eingriffen ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG sicherzustellen. Dementsprechend sind vor den Eingriffen betroffene Gebäudeteile und Gehölzstrukturen auf besetzte Nester, Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Werden artenschutzrechtlich relevante Hinweise festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

10. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

11. Nach dem Geologiedatengesetz (GeoIDG) sind geologische Untersuchungen und Bohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Die gesetzlichen Anzeige- und Übermittlungspflichten sind zu beachten.

Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

12. Für die Niederschlagsbewirtschaftung sind die Vorgaben gemäß § 5 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) und § 55 WHG sowie § 13 Abs. 2 LWG zu beachten.

13. Um eine schadlose Grundstücksentwässerung / Niederschlagsbewirtschaftung zu regeln, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden Maßnahmen zu erarbeiten und abzustimmen.

14. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.

15. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden.

    Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Vulkaneifel rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

    Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

16. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gemäß §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz.

17. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.

18. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

19. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

20. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.

21. Für Niederspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, sowie sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

22. Bei der Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere DIN 1986-100, zu beachten.

23. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

24. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Die Lage der Leitungen ist den Bestandsunterlagen des Versorgungsträgers zu entnehmen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

    Für Niederspannungskabel ist ein Schutzstreifen von insgesamt 1,0 m Breite (jeweils 0,5 m beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen sowie sonstige Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, unzulässig.

25. Bodenarbeiten in Grünflächen mit offenen Bodenstellen sollen möglichst während der Aktivitätszeit potenziell vorkommender Reptilien erfolgen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans

„An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung

der Stadt Hillesheim.

Aufgestellt durch

Stadt Hillesheim

Hillesheim, den __.__.____

_____

Gabriele Braun
(Stadtbürgermeisterin)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hillesheim, den __.__.____

_____

Gabriele Braun
(Stadtbürgermeisterin)