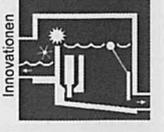
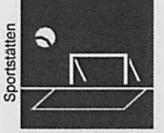
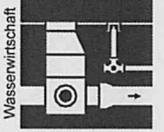
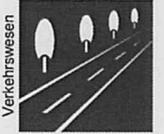
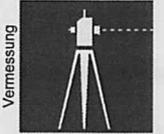




**Ortsgemeinde Kirburg
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis**



genehmigt:

gehört zum Bescheid
vom 15. MAI. 2012

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„Kirburg-West“**

Textfestsetzungen

Schlussfassung

zum Satzungsbeschluss vom 27.09.2011



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO **nicht** zugelassen.

Die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 (6) BauNVO **nicht** zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO **nicht** zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die maximale Baumassenzahl (BMZ) mit 6,0 festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (aBw) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden.

4. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Norken“. Die in der Rechtsverordnung vom 10.06.1996 über die Neufestsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen Norken und Kirburg, Westerwaldkreis, zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg, 56470 Bad Marienberg, festgesetzten Verbote und Beschränkungen sind bei den geplanten baulichen Maßnahmen zu beachten.

Spezielle, von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Abt. Wasserwirtschaft, geforderten Maßnahmen zum Grundwasserschutz sind konsequent umzusetzen.



5. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im gesamten Geltungsbereich auf eine maximale Firsthöhe $FH_{\max} = 15 \text{ m}$ festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine, Entlüftungsanlagen und Hallenabschnitte, in denen Wasserdruckproben an Erhitzern in vertikalem Zustand durchgeführt werden müssen. Der Anteil mit mehr als 15 m Firsthöhe darf 20 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) und der Firstlinie der Gebäude.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 3° und steiler zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solar- und Windenergie, Photovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

In diesem Zusammenhang sind die verbindlichen Pflanzbindungsfestsetzungen umzusetzen.

Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Stützmauern sind zulässig. Sie sind bei einer lichten Höhe größer 1,50 m mit Rankgewächsen in Abständen von je 5 lfd. Metern zu begrünen.



III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Schutzmaßnahme S1 (§§ 9 (1) Nr. 20 und 202 BauGB)

Während der Erschließung des Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

Schutzmaßnahme S2 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes stockende Sträucher und Bäume sind grundsätzlich während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme V1bgA (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen der besonders geschützten Tagfalterart Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind Teile der Parzellen 310, 311 und 312 in der Flur 6, Gem. Kirburg von einer baulichen Nutzung und von sonstigen projektbedingten Beeinträchtigungen (Baustoff-Lagerfläche, Überfahung mit Baumaschinen etc.) freizuhalten. In den folgenden Jahren ist die Fläche für den Ameisenbläuling zu entwickeln: Erste Mahd der Wiese zwischen dem 01. und 15. Juni. Einzelne Teilflächen sind zeitlich versetzt zu mähen. Mögliche zweite Mahd nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzuräumen, eine Düngung ist nicht zulässig. Abschnittsweise Mahd von ca. 2,0 m breiten Saumstreifens alle 3-5 Jahre ab dem 15. September mit maximal 30% eines Saumabschnitts.

Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(Gemarkung Kirburg, Flur 15, Parzelle 463 teilweise, Abteilung 10a², Ökokonto der OG Kirburg)

Rodung eines Fichtenbestandes im Quellbereich eines Waldbaches im Jahre 1994. Anschließend wurde in lockerem Verband Roterle aufgeforstet und Fichtennaturverjüngung in diesem Bereich zurückgedrängt.

Ersatzmaßnahme E2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Kirburg, Flur 15, Parzelle 2103/13 und 2104 teilweise, Abteilung 12b, Ökokonto der OG Kirburg)

Freistellen und Offenhalten von sieben ehemaligen Huteeichen innerhalb einer Fichtenaufforstung ab 1993 in regelmäßigen Abständen.

Ersatzmaßnahme E3 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Kirburg, Flur 14, Parzelle 2095/2 teilweise, Ökokonto der OG Kirburg)

Anpflanzung einer einreihigen Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen entlang eines Wirtschaftsweges auf einer Länge von ca. 170 m im Jahre 1993.

Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Eingrünung der Gewerbegebietserweiterung durch eine Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten einheimischen Gehölzen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes und des 20 KV Leitungsschutzstreifens im Osten des Plangebietes (s. Pflanzenvorschlagsliste LPB).



IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. NUTZUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Bewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

2. STROMVERSORGUNG

Innerhalb des eingetragenen Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken nicht zulässig. Zur Realisierung des Bauvorhabens soll die 20-kV-Freileitung demontiert und durch ein 20-kV-Erdkabel ersetzt werden. Eine Bebauung im Schutzstreifenbereich ist erst nach erfolgter Demontage der 20-kV-Freileitung möglich. Bis dahin ist die 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen zu dulden.

3. BODEN UND BAUGRUND

Für das Plangebiet werden vom Landesamt Geologie und Bergbau, Mainz, projektspezifische Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2), DIN EN 1997-1 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln) und 2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) sowie DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

4. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist vom Bauherrn sicherzustellen, dass zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

5. FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind natürlich anmutende, gedeckte Farbtöne zu verwenden.



V. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009
5. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
8. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009