

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)

1.) Maß der baulichen Nutzung (§16, Abs. 2, BauNVO i.d.F.v. Jan. 1990)

Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 und 2:

1.1 Das Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet [GE(E)].

Zulässig sind :

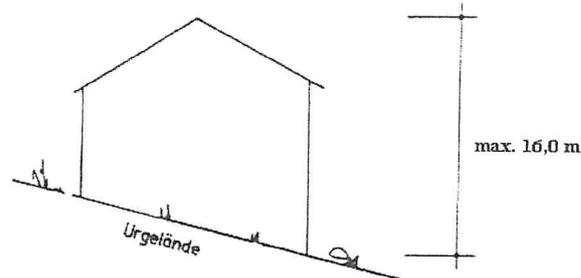
- Mischgebietstypische Gewerbebetriebe als Tagbetriebe (von 6^{oo} Uhr morgens bis 22^{oo} Uhr abends), die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie die in § 8 Abs. 2, Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom Jan. 1990 angeführten Anlagen.
- Wohnungen und Anlagen gem. § 8 Abs. 3, Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom Jan. 1990.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu erkennen

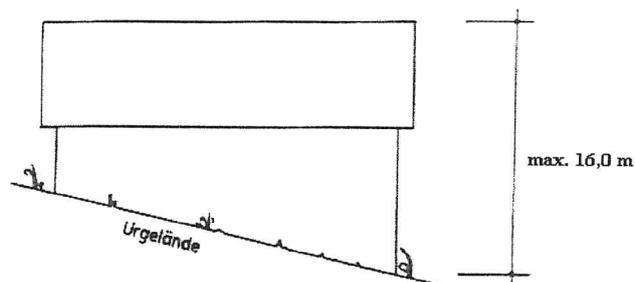
Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 [GE(E) 1]:

- Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl ist mit höchstens 1,6 festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist mit max. 16,0 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zu Oberkante First, festgesetzt.

Skizze a)

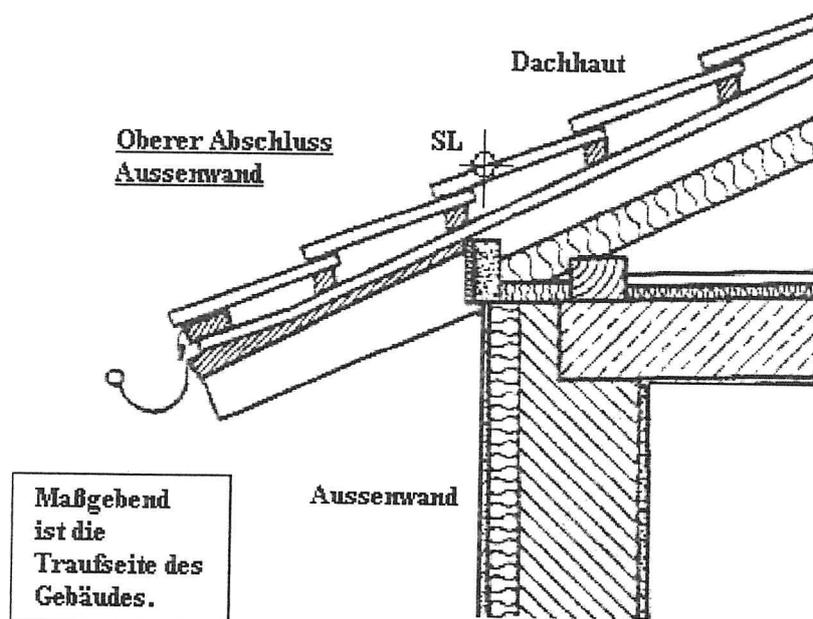


Skizze b)



Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 [GE(E) 2]:

- Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl ist mit höchstens 1,2 festgesetzt.
- Die Traufhöhe (TH) ist mit max. 10,0 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zur Schnittlinie (SL) Dachhaut/Mauerwerk, festgesetzt.



2.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23, Abs. 5, BauNVO)

- 2.1 Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.
Bei Garagen sind 5,00 m Grenzabstand (Einstelllänge) zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von **jeglicher** Bebauung freizuhalten.

3.) Festsetzungen gem. § 88 Landesbauordnung (LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

- Es sind alle Dachformen zulässig.

4.) Grünordnerische Festsetzungen

Versickerungsanlagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der gewerblichen Erweiterungsfläche über ein offenes Grabensystem einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten und der Versickerung zuzuführen.

Dieses Entwässerungssystem führt für die Bauflächen zu einer Reduzierung benötigter Ausgleichsflächen, die von der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises mit 50 % angerechnet wird.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 LBauO:

Einfriedungen sind nur in Form von Laubholzhecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,25 m um den Hallenkomplex zulässig. Zaunanlagen müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen. Mauern sind nicht gestattet. Die Einfriedung der Grünflächen ist in Form von Pflanzungen und wenig auffälligen Zaunanlagen, wie z.B. Wildschutzzäunen, zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrssicherheit:

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB:

* Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
§9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820).

Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

* Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen
§9 (1) Nr. 25 a BauGB

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Pro 200 qm der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 14 - 16 betragen.

Es sind demnach insgesamt mind. 5 Bäume zu pflanzen.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

* Pflanzgebote innerhalb der Privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Park
§9 (1) Nr. 25 a BauGB, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Mindestens 80 % der Privaten Grünfläche müssen gärtnerisch angelegt werden.

Wasserdurchlässige Wegeverbindungen und zweckgebundene Bauten bis 30 cbm sind zulässig.

Pro 200 qm der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 14 - 16 betragen.

Es sind demnach insgesamt mind. 10 Bäume zu pflanzen.

Auf mind. 50 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Auf die vorgenannten Pflanzgebote werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölze angerechnet.

Dazu ist ein Freiflächengestaltungsplan aufzustellen, der mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen ist. In diesem sind die Regenrückhalte- und Versickerungsflächen in naturnaher Ausbildung sowie die Ziele des Landschaftsplanes zu integrieren.

Anlage von Abpflanzungen / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß Plan sind auf insgesamt ca. 5.800 qm Hecken anzupflanzen.
Zu der unterirdisch verlaufenden Gasleitung ist ein beidseitiger Sicherheitsstreifen von 5 m von Bepflanzung freizuhalten.

Da bereits 3.500 qm im rechtskräftigen B-Plan "Auf der Heide" als Grünfläche ausgewiesen sind, können nur die verbleibenden 2.300 qm der Erweiterungsfläche als Ausgleichsmaßnahme geltend gemacht werden.

Arten gemäß Pflanzenliste III

Der vorhandene Fichtenbestand auf ca. 2.300 qm ist zu roden, die Wurzelstöcke sind zu entfernen.

Die Pflanzfläche ist zu lockern, bodenverbessernde Materialien sind einzuarbeiten.

Vorhandene, vitale Jungpflanzen der Artenliste III können wieder verwendet werden.

Zur Verhinderung von Konkurrenzdruck durch Krautwuchs ist die Fläche nach der Pflanzung mind. 10 cm stark zu mulchen.

Erdaufschüttungen in Form eines Walls sind vor der Pflanzung zulässig, sofern es sich um vegetationsfähiges Material handelt. Die Böschungswinkel dürfen eine Neigung von 1 : 2 nicht überschreiten.

Mischung aus 30 % Heistern, 70 % Sträuchern

Pflanzgröße: Sträucher, 2 x v., 100-150 ; Heister, 2 x v., 200-250

Pflanzverband: 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Die Heister sind mit einem Schrägpfahl zur Stützung zu versehen.

Die Hecke ist trapezförmig aufzubauen, d.h. die Heister und höher wüchsigen Arten in die Mitte, niedriger wüchsige Arten in die Randbereiche.

Beispiele für Heckenschema:

9-reihige Hecke

a *Picea abies* – Fichte

b *Corylus avellana* – Haselnuß

c *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

d *Sorbus aucuparia* - Eberesche

e *Ligustrum vulgare* - Liguster

f *Cornus sanguinea* - Hartriegel

g *Viburnum lantana* – Schneeball

h *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

```

h h h h g g h h h g -----
 e g g f e e e f g g
e e f f f e e f f f
  b b d c c b b d c c
a b b c c a b b c c

```

Rapport

b b d c c b b d c c
e e f f f e e f f f
e g g f e e e f g g
g h h h g g h h h g-----

Diese Maßnahme führt zu einer Abschirmung der Gewerbebauten gegenüber den Anliegern bzw. zu einer Reduzierung der Landschafts- und Ortsbildbeeinträchtigung. Daher sind hier auch Fichten, als schnellwüchsige Immergrüne, zulässig. Das Laub sowie Wurzelwerk der Gehölze führt zur einer höheren Speicherwirkung von Niederschlagswasser und wirkt sich so positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Des weiteren finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die Gehölzpflanzungen statt. Kleinklimatische Beschattungseffekte und Luftzirkulationen kommen dazu.

Entwicklung von Saumfluren / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Gemäß Plan ist entlang des Krombachs sowie entlang des nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Grabens der Fichtenforst auf insgesamt ca. 1.350 qm zurückzunehmen. Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen (Rodung der Wurzelstöcke, vegetationsfähiger Oberboden, Initialeinsaat) und als Saumstreifen zu den Gräben der Sukzession zu überlassen.

Diese Vegetationsbereiche sollen extensiv gepflegt werden, bei einer abschnittswisen einmaligen Mahd im Herbst (nach entsprechendem Auflaufen der Flächen). Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen.

Gemäß Plan sind punktuell entlang des Krombachs Heister und Sträucher gem. Plan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x v., 60-100; Heister 2 x v., 150 - 200

Arten: Alnus glutinosa - Erle
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Salix aurita - Ohrchenweide
Salix cinerea - Grauweide
Salix triandra - Mandelweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Umwandlung von Fichtenforst

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gem. Plan ist der Nadelholzreinbestand der Abteilung 1, Gemarkung Norken auf einer Teilfläche von ca. 1 ha durch Voranbau von Buche in einen Mischwald umzubauen.

Der Bestand aus Lärchen mit Fichten wird flächig auf insgesamt 1 ha mit Buchenueppflanzungen durchsetzt.

Als Vorbau sollen Rotbuche (*Fagus silvatica*), 3-jährige Sämlinge, 50/80 cm in einem Pflanzverband von ca. 2 x 2 m (ca. 2.500 Pflanzen / ha) gesetzt werden.

Diese Maßnahme wurde bereits in einem vorausgeschätzten Umfang von 0,9 ha auf das Öko-Konto der Gemeinde Norken gebucht und wird hiermit abgerufen. Die nunmehr tatsächlich umgebaute Fläche (die Maßnahme ist bereits realisiert) beträgt 1 ha.

Durch die Entfernung eines Fichtenbestandes besteht hier ein funktionaler Zusammenhang zwischen den prognostizierten Eingriffen in den Biotopwert und der Kompensationsmaßnahme, welche eine Biotopaufwertung der Waldbereiche bewirkt. Darüber hinaus wird durch die anzupflanzenden Laubbäume eine, gegenüber dem Nadelforst eine erhöhte Speicher- und Filterwirkung der Vegetation für anfallendes Oberflächenwasser entstehen. Die negativen Auswirkungen von Versiegelung werden so im Gesamtraum reduziert. Die Buchenumbau führt durch die Erhöhung der Vielfalt (verschiedene Straucharten, Entwicklung von Bodenvegetation im lichterem Buchenwald) zu einer optischen Verbesserung und einer Erhöhung des Erholungswertes.

Aufgestellt: Bad Marienberg, im Januar 2001

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg