

Bebauungsplan

"Äschestall Süd"

der Stadt Weißenthurm



Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Weißenthurm
Gemarkung:	Weißenthurm
Flur:	9 und 11

Gehört zu den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juli 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



„Äschestall Süd“ Stadt Weißenthurm

Juli 2022

Stadt:	Weißenthurm		
Gemarkung:	Weißenthurm	Flur:	9 und 11

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet	1
1.1.2 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Industriegebiet	1
1.1.3 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und im Industriegebiet	2
1.1.4 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	4
1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche	4
1.2.3 Höhe der baulichen Anlage	4
1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Gestaltung von Werbeanlagen	5
2.2 Einfriedungen	6
2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel	6
3 Grünordnerische Festsetzungen	6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	6
3.2 Private Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Siedlungsrandeingrünung)	7
3.3 Erhalt von Gehölzbestand	7
3.4 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	7
3.5 Durchgrünung von Stellplatzanlagen	8
3.6 Dachbegrünung	8
3.7 Wand- und Fassadenbegrünung	8
3.8 Bepflanzung von Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung	9
3.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	9
4 Hinweise	10
4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche	10
4.2 Brandschutz	10
4.3 Archäologie	10
4.4 Baugrund und Bodenschutz	10
4.5 Radonbelastung	10
4.6 Hinweise zum Artenschutz	11
4.7 Niederschlagswasser	12
4.8 Flächenbefestigung	12

Anlage: Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit den Einschränkungen der Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist beschränkt auf eine Wohnung pro Betrieb.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO:

- Tankstellen (außer Betriebstankstellen)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Industriegebiet

In dem eingeschränkten Industriegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit den Einschränkungen der Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Tankstellen (außer Betriebstankstellen)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und im Industriegebiet

§ 1 Abs. 9 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in der Fläche gegenüber der Summe der Produktions- und Büroflächen eines Betriebsgeländes untergeordnet (unter 50 %) sein.
- Lagerhäuser und Lagerplätze sind zulässig für die Lagerung von Material (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, fertig und halbfertig bezogene Teile), die für die eigene Produktion benötigt werden, sowie für unfertige Erzeugnisse (Halbfabrikate) und fertige Erzeugnisse (Fertigfabrikate) der eigenen Produktion.
- Lagerhäuser und Lagerplätze für die Lagerung von Fremdwaren oder Fremdmaterialien sind auf einer Fläche bis zu 50 % der zulässigen Fläche gem. Aufzählungspunkt 1 zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind als Freiflächenanlagen auf den Grundstücken nur als untergeordnete Nutzung in Kombination mit einem Betrieb zulässig. Die Nutzung von Photovoltaik als Hauptnutzung ist nur auf Gebäuden oder baulichen Anlagen zulässig.
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), sowie
- Internet-Cafés
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und eine Verkaufsfläche von max. 100 m² aufweisen.

1.1.4 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

(Anmerkung: Es handelt sich bei dieser Festsetzung um einen Platzhalter, für eine noch zu erstellende Immissionsprognose mit Emissionskontingentierung.)

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Teilflächen festgesetzt.

Zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE_e) und eingeschränkten Industriegebieten (Gle) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} tags in dB	L _{EK} nachts in dB
G _{Ee}	... dB(A)/m ²	... dB(A)/m ²
G _{le}	... dB(A)/m ²	... dB(A)/m ²

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

X-Wert = ...
 Y-Wert = ...

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren ... bis ... können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente L_{EK,zus.} berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente LEK, zus. in dB	
		Tag	Nacht
A	... -
B	... -
u.s.w.			

Hinweis:

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (L_{EK}) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente (L_{EK,zus.}) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile an den jeweiligen Immissionsorten erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflexionen usw.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebs bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtemissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und geplanten betrieblichen Fahrstraßen) oder aber auch Verladebereichen oder auch Lärmschutzwänden und -wällen etc.
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Belüftungsaggregate etc.)

Weiterhin bestehen innerhalb des kontingentierten Bereiches die Anforderungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm – Immissionsrichtwerte) für evtl. schutzbedürftige Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche

§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO

Die festgesetzte Grundfläche darf durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch oben genannte Anlagen auf bis zu 0,9 ist zulässig, wenn pro Quadratmeter Überschreitung über 0,8 hinaus mindestens zwei Quadratmeter Wand- und Fassadenbegrünung entsprechend Festsetzung 3.7 angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen incl. selbstständige Werbeanlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/ der Anlage die in den Nutzungsschablonen eingetragene Höhe überschreiten.
- (2) Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäude-/ Anlagenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt
- (3) Als unterer Bezugspunkt wird das vorhandene Gelände, angrenzend an das Gebäude/ die Anlage festgesetzt.
- (4) Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Firsthöhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.
- (5) Ausgenommen von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe sind nach § 31 Abs. 1 BauGB anlagenbezogene Gebäudeteile z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind etc. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 25 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist das höchste Gebäudeteil (First bzw. Oberkante Attika) bzw. Anlagenteil. Der untere Bezugspunkt ist entsprechend Absatz 3 zu ermitteln.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gewerbe- und Industriegrundstücken dürfen innerhalb der Sichtfelder geschlossene Werbetafeln erst ab einer Höhe von 2 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, angebracht werden. Als geschlossene Werbetafel ist jede (in ihrer gesamten Länge und Höhe durchgehend geschlossene) Werbeanlage zu verstehen, die mit sichtundurchlässigem Material gestaltet wird. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass eine sichtfreie Ein- und Ausfahrt der Grundstücke gewährleistet ist.

Die Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit wechselnden, durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften, bewegten Bildern, filmen und Animationen ist im 40-m-Bereich zu den Bundesstraßen B 9 und B 256 unzulässig.

Hinweise:

- (1) Gemäß § 9 Abs. 6 i.V.m. Abs. 1 FStrG dürfen innerhalb der 20-m-Bauverbotszone zu den Bundesstraßen keine Werbeanlagen errichtet werden.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Einzelheiten hierzu sind mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen.
- (3) Der Wechsel der Werbebotschaften hat ruhig und kontrastarm zu erfolgen. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass die Werbeanlagen z.B. hinsichtlich der Frequenz ihres Licht- oder Bildwechsels, ihrer Blendwirkung, ihrer Grellheit etc. keine aufdringliche Wirkung entfalten.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind außerhalb der Sichtfelder bis 2,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Verwendung von:

- rohen Betonflächen
- Asbestzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel

Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel sind im gesamten Bauungsplangebiet unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Private Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Siedlungsrandeingrünung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB

Zur Entwicklung einer Randeingrünung sind innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen aus standorttypischen Sträuchern und eingestreuten Laubbäumen II. Ordnung als Heister anzulegen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % betragen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche der privaten Grünflächen sind als Saumbereiche zu entwickeln. Bisläng ackerbaulich genutzte Bereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 20 %) einzusäen. Hierzu ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Saumbereiche sind mindestens einmal pro Jahr, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.3 Erhalt von Gehölzbestand

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 25b BauGB

Innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Vegetation zu erhalten. Die Wurzelräume der vorhandenen Gehölze sind vor Verdichtung und Befestigung freizuhalten.

Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber anschließenden Nutzungen erforderlich ist.

3.4 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen. Die nicht mit Gehölzen überdeckten Flächen sind als extensive Wiese anzulegen.

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des jeweiligen Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

3.5 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3.6 Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % als Gründach auszuführen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.

3.7 Wand- und Fassadenbegrünung

Bei der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach Festsetzung Nr. 1.2.2 Satz 2 sind pro Quadratmeter Überschreitung über eine GRZ von 0,8 hinaus mindestens zwei Quadratmeter der Wandflächen von Betriebsgebäuden, Stützmauern oder Einfriedungsmauern mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter-/Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzfläche muss in Abhängigkeit von der Pflanzenauswahl eine offene Fläche von mindestens 1 qm aufweisen. Es sind vorzugsweise folgende Pflanzen zu verwenden:

Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Baumwürger	(Celastrus orbiculatus)
Waldrebe, Wildarten und -sorten	(Clematis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Schlingknöterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

Hinweis:

Eine Wand- und Fassadenbegrünung wird auch ohne die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl empfohlen.

3.8 Bepflanzung von Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die innerhalb des Gewerbegebiets und des Industriegebiets erforderlichen Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung dienen der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

3.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

(Anmerkung: Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

Die Ortrandeingrünung wird zu 100 % den künftigen privaten Bauflächen zugeordnet.

Die externe Ausgleichsfläche wird zu % den künftigen privaten Grundstücken, zu% den öffentlichen Verkehrsflächen und zu % der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zugeordnet.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche

(Anmerkung: Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

4.2 Brandschutz

Innerhalb des Plangebietes steht nur eine Löschwasserlieferleistung von weniger als 96 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung. Der Nachweis für einzelne Bauvorhaben ist von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

4.3 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

4.4 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt im Südwesten teilweise innerhalb eines Bereiches indem ein erhöhtes Radonpotential von 51,9 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Hinweise für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sind beim Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de) erhältlich.

4.6 Hinweise zum Artenschutz

(Anmerkung: Dieser Hinweis wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Vorgaben bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung:

Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtgehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

4.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

4.8 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm,

Stadt Weißenthurm

Gerd Heim
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. __/__).

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Marita Just

Anlage 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Pflanzgebote Randeingrünung (Festsetzung 3.2)	Private Grundstücksflächen (Festsetzung 3.4)	Begrünung von Stellplätzen (Festsetzung 3.5)	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Zu pflanzende Art								
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)	x	x	(x)	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“		x	x	x	x	(x)	B II. /He
Acer platanoides „Allershäuser“	Spitzahorn „Allershäuser“		x	x		x	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	(x)	x	x	x	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x		x	x		Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x		x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x		x	x		Str
Corylus columna	Baum-Hasel			x	x			B II.
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x		x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			(x)	x	x		B II./ Str.
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	x	x		x	x		B II./Str
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn		(x)	(x)		x	x	
Frangula alnus	Faulbaum	x	x		x	x		Str
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x		x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x		(x)	x	(x)	Str
Malus in Sorten	Zierapfel			x	x	x		B II.
Pyrus calleryana	Stadtbirne		x	x	x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x	x		x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x			(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		x	x		B II./He
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x	x					B II./Str
Robinia pseudoacacia in Sorten (z.B. `Magnifica`)	Robinie in Sorten			x	x	x		B I.
Rubus idaeus	Himbeere		x		x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x	x			x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x			x	x	Str
Rosa canina	Hunds-Rose	x	x		x	(x)		Str
Rosa rugosa	Apfel-Rose		x		x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x		x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x		x	(x)		Str
Sorbus aria	Mehlbeere		x	(x)	x	x		B II./He.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	(x)		x	x		B II./He
Tilia cordata in Sorten (z.B. „Rancho“)	Winterlinde „Rancho“		x	x	x	x		B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	x		x	x	(x)	Str
Obstbäume:								
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten		x		x	x		Obstbaum
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten		x		x	x		Obstbaum
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten		x		x	x		Obstbaum
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten		x		x	x		Obstbaum