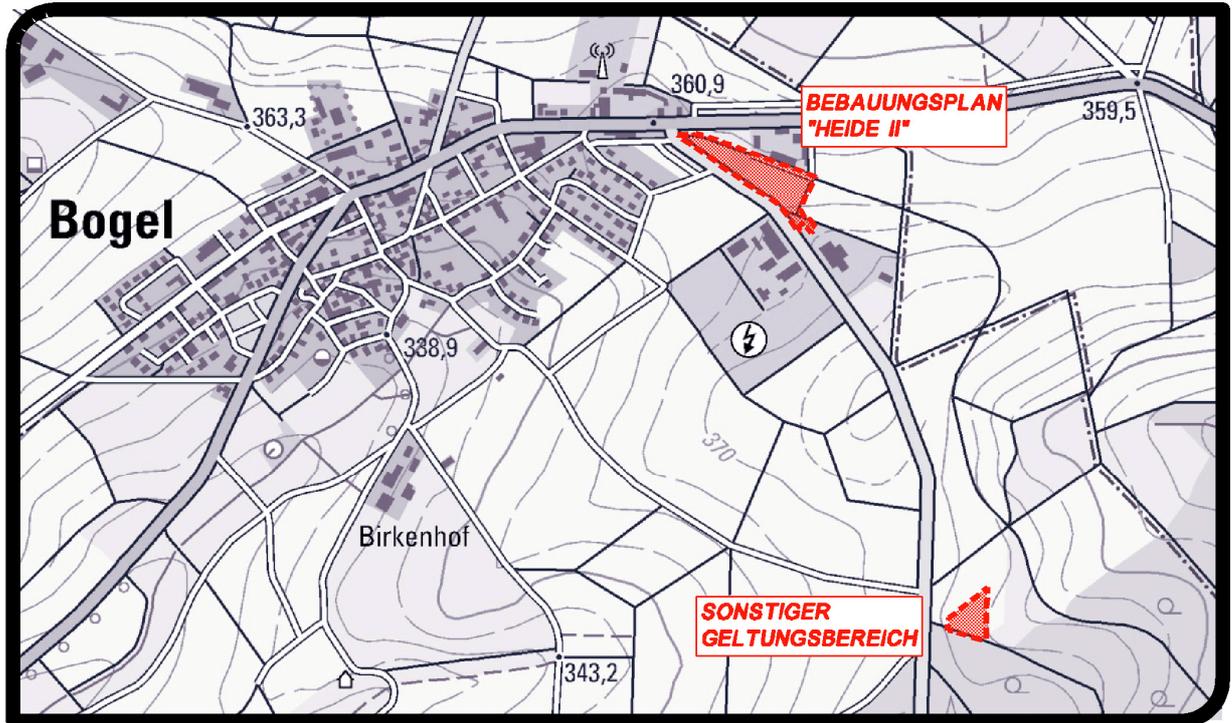


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "HEIDE II"

ORTSGEMEINDE BOGEL
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: FASSUNG FÜR DIE ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4A (3) BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 299

DATUM: 06.12.2022

BEARBEITUNG:

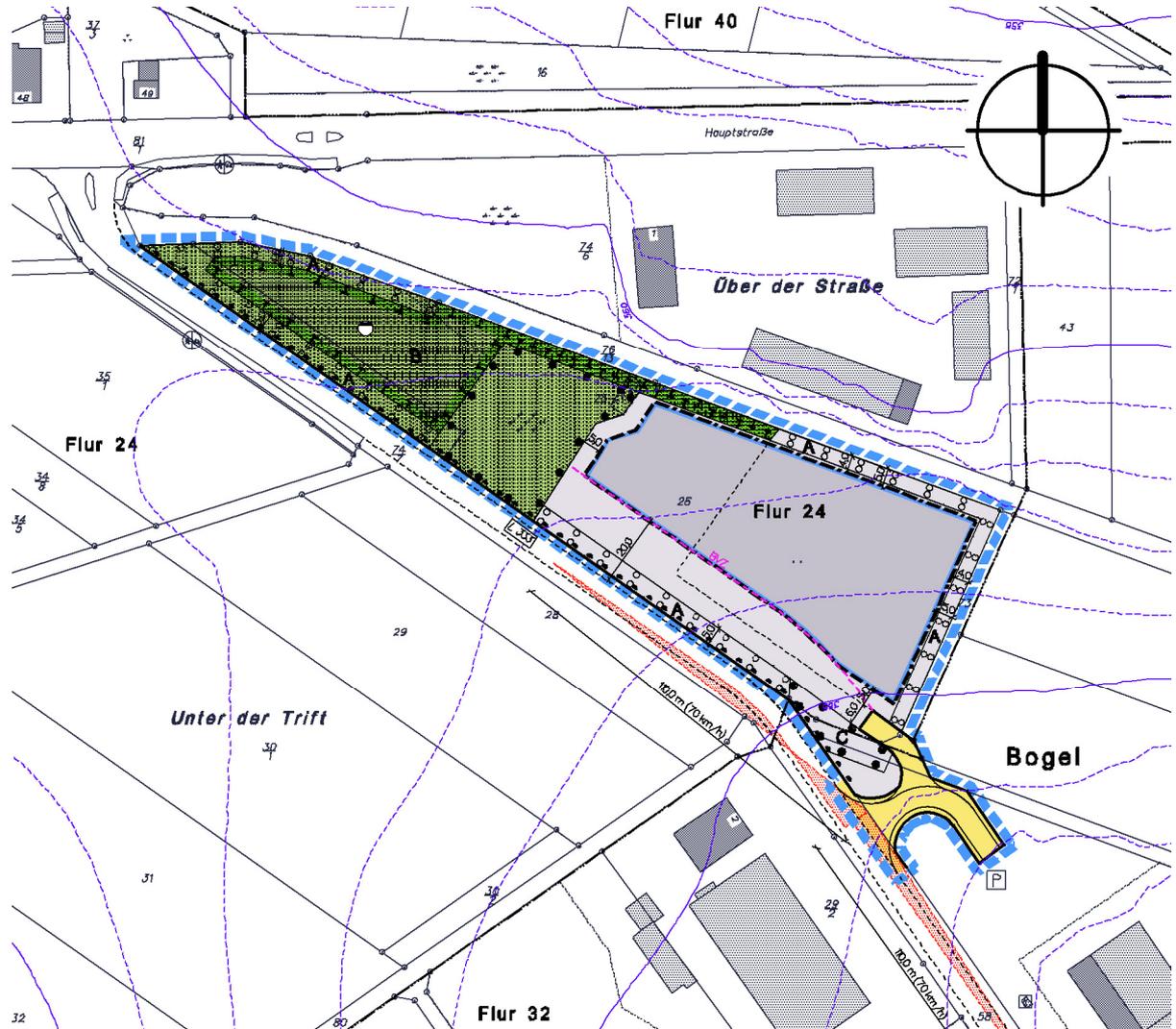
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



58283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02805/9638-0
TELEFAX 02805/9638-38
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

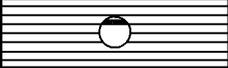
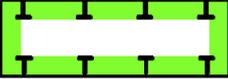
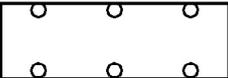
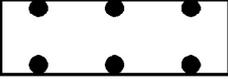
M. 1:2.000



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG GE_E	HÖHE BAUL. ANLAGEN GHmax. 11,00m
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,2
BAUWEISE a	DACHFORM frei

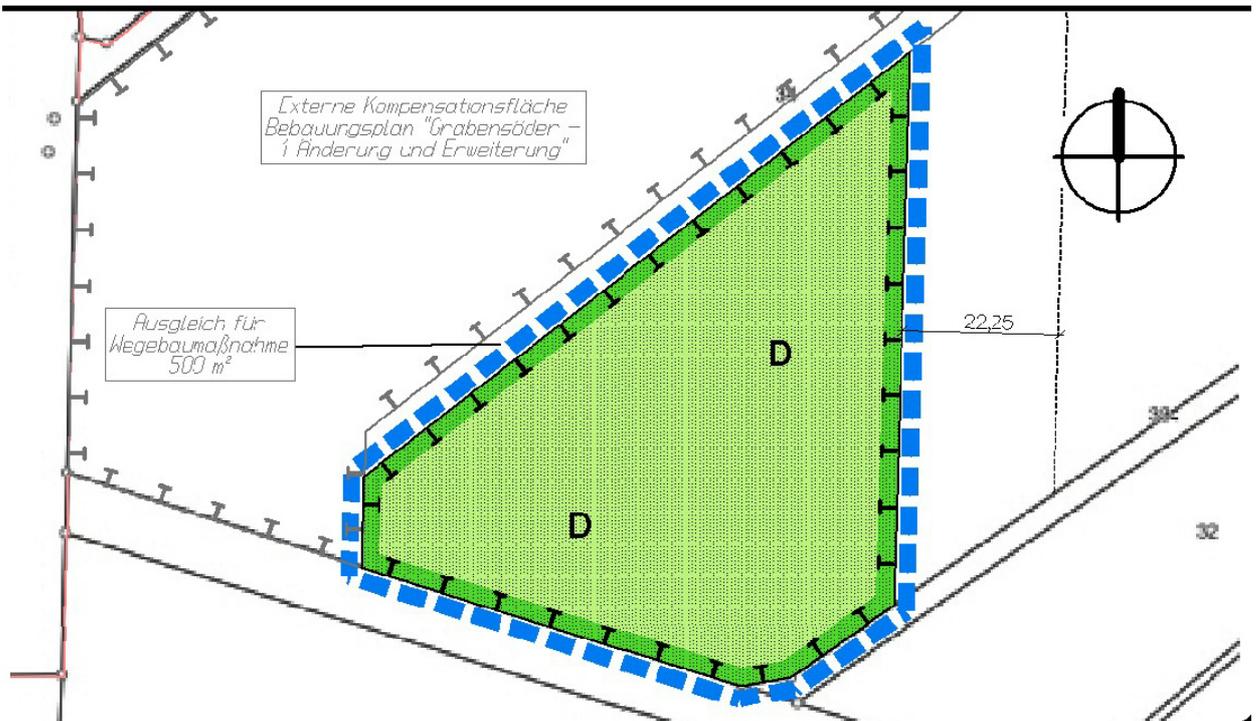
ZEICHENERKLÄRUNG

	<p>GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche</p>
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) max.
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
GH _{max} =11,00m	Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe), max.
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Verbot)
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
	Öffentliche Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	empfohlene Grundstücksgrenze
	Abgrenzung der Bauverbotszone
	nicht eingemessener Fahrbahnrand (L 333)
	Höhenschichtlinien z.B. 365 m üNN.
	Flurgrenze

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE
GEMARKUNG BOGEL - FLUR 40 - FLURSTÜCK 34 tlw. - ca. 4.000 m²



TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Es gilt, dass Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) BauNVO:

- *Vergnügungsstätten*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke*
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.*

1.4 GLIEDERUNG NACH ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN (§ 1 (4) BauNVO)

Aus Emissionsschutzgründen wird das Plangebiet bezüglich der Zulässigkeit von Nutzungen wie folgt gegliedert:

Es sind nur Betriebe und Anlagen wie Schlossereien, Zimmereien, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Lackierereien, Maschinenfabriken, Betriebe des Elektrogerätebaus, Bauhöfe, Lagerplätze, Lagerhäuser, und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII – 200 m bis 100 m-Klasse).

Hinweis: Es wird auf die Textnummern 2.224 und 2.225 im Anhang des Abstandserlasses verwiesen (Wiedergabe als Anlage der Begründung).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

max. 0,6

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,7 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

max. 1,2

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe max. 11,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- *Die Gebäudehöhe zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) bzw. bei Flachdachbauten dem höchsten Gebäudepunkt (ohne Antennenaufbauten o.ä.)*

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der Bodenplatte des jeweiligen Gebäudes.

3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine höherrangigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind (z.B. Bauverbotszone nach § 22 Landesstraßengesetz). Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch nicht in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN BETRIEBSZUGEHÖRIGEN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigung gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO gilt: Es ist maximal 1 Wohnung je Betriebseinheit als betriebszugehöriges Wohngebäude zulässig.

5 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 2 BAUGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO: Es gelten die Anforderungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m bis max. 70 m zulässig sind.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) ZIFF. 14 UND ZIFF. 20 BAUGB)

6.1 ÖFFENTLICHE BEREICHE ZUR NIEDERSCHLAGSWASSER-RÜCKHALTUNG

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Rückhaltung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort zurückzuhalten. Dazu sind möglichst naturnah gestaltete Erdmulden anzulegen. Die Erdmulde(n) wie auch die verbleibenden Freiflächen des Ordnungsbereichs sind naturnah zu gestalten.

Verbleibende Freiflächen sind als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln.

Bestandsgehölze auf der Fläche sind zu erhalten.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Das Ziel einer extensiven Wiesenutzung wird durch eine zweimalige Mahd/Jahr erreicht. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite Mahd ab Mitte August. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiese ist zu verzichten.

6.2 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Park- und Stellplatzflächen sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sofern aus Gründen betrieblicher Anforderungen zu besorgen ist, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers entsteht, kann ausnahmsweise hiervon abgesehen werden. Über die Ausnahme entscheidet die zuständige Untere Bauaufsichts- bzw. Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

6.3 KOMPENSATIONSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH (§9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Die Fläche des Ordnungsbereiches D (Gemarkung Bogel, Flur 40, Flurstück 34 teilweise) ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Das Ziel einer extensiven Wiesenutzung wird durch eine zweimalige Mahd/Jahr erreicht. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite Mahd ab Mitte August. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiese ist zu verzichten.

7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

7.1 ORDNUNGSBEREICH A – GEBIETSEINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich A ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Für die Abschnitte des Ordnungsbereichs A, die direkt parallel zur L 333 liegen, gilt:

Je 100 m² Pflanzfläche sind 15 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Für die übrigen Abschnitte des Ordnungsbereichs A im Plangebiet gilt:

Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume 2. Ordnung und 15 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

ARTENAUSWAHL (DETAILLIERTE PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG)

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

7.2 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten, vorrangig entlang der südlichen Grundstücksgrenze, zu bepflanzen. Es sind pro Baugrundstück mind. 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Laubbäume II. Größenordnung und mindestens 15 Sträucher zu setzen. Werden Obstbäume als Bäume II. Ordnung angepflanzt, so sind diese als Hochstämme anzupflanzen.

Artenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels; Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Erle, Wildbirne; Sträucher: Hasel, Roter Hartriegel, Gemeiner Liguster, Hundsrose, Wolliger Schneeball (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang).

8 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

ORDNUNGSBEREICH C – ERHALT DES GEHÖLZBESTANDES

Im Ordnungsbereich C sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

9 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Dem öffentlichen Eingriff werden 100 % der festgesetzten Kompensationsmaßnahme im Ordnungsbereich B zugeordnet. Zudem wird ein Anteil von 33 % der Kompensationsmaßnahme im Ordnungsbereich A (randliche Eingrünung auf öffentlicher Fläche) zugeordnet.

Den privaten Eingriffen werden 100 % der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Ordnungsbereiche A (randliche Eingrünung auf privater Grundstücksfläche) und D (externe Kompensationsfläche) zugeordnet. Darüber hinaus werden 67 % der Maßnahmen von Ordnungsbereich A (randliche Eingrünung auf öffentlicher Fläche) den privaten Eingriffen zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 8,00 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche First-/Gebäudehöhe nicht überschreiten. Farben mit starker Signalwirkung und Beleuchtungen an bzw. in Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb der Bauverbotszone zur L 333 und den festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

11 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Sichtundurchlässige Einfriedungen, insbesondere Mauern, sind dabei nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Der untere Maßbezugspunkt ist die Schnittlinie mit dem anstehenden Gründungsgelände. Der obere Maßbezugspunkt ist der höchste Punkt der Einfriedung.

Entlang der L 333 sind die Baugrundstücke lückenlos einzufrieden.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen sollte breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden versickert werden, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird.

„Die innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeindewerken Nastätten anzuzeigen.

Schmutzwasserbeseitigung Hebeanlagen: Das Urgelände fällt leicht in nördliche Richtung ab (ca. 2 m Höhenunterschied innerhalb der geplanten Gewerbeflächen). Es wird darauf hingewiesen, dass ohne topographische Veränderung der Baugrundstücke voraussichtlich Hebeanlagen auf den privaten Grundstücken zur Schmutzwasserbeseitigung erforderlich werden. Die Einplanung und Errichtung privater Hebeanlagen ist Bauherrensache. Bei einer topographischen Veränderung der Baugrundstücke könnte ggf. eine Entwässerungsmöglichkeit im freien Gefälle entstehen. Eine entsprechende Detailplanung hierzu ist Rahmen der konkreten Grundstücksbeplanung ebenfalls Bauherrensache. Es wird auf ergänzende Erläuterungen in der Begründung verwiesen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu beachten.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Abgrabungen und Aufschüttungen: Gemäß Mitteilung in der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Diez vom 11.02.2016 sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone des Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Dies gilt insbesondere für objektbezogene Bauvorhaben.

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen: Die Anlage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen schließt der Bebauungsplan nicht aus. Die Installation von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung wird empfohlen.

Artenschutzrelevante Empfehlungen: Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Die Rodung potentieller Quartierbäume (Höhlenbäume) ist erst nach einer vorangegangenen eingehenden Prüfung auf Besatz durchzuführen.

Zum Ausgleich des Verlustes an potentiellen Versteck- und Quartierplätzen ist je gefältem Höhlenbaum je ein Fledermauskasten und ein Vogelnistkasten im Plangebiet aufzuhängen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

