

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
'Gewerbepark Teil 1' Teilgebiet ,A' und ,B'**

**der Stadt Bad Marienberg**

genehmigt:

Kreisverwaltung  
des Westerwaldkreises  
in Montabaur

Montabaur, den

08. Mai 2002

Im Auftrage:

  
(Müller)



A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung

in der jeweiligen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO §§ 1, 4, 16-21, 22)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gem. § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugebiet festgesetzt:

**Gewerbegebiet -GE- gem. § 8 BauNVO**

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 und 3 (Satz 1) BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die in § 8 Abs. 3, Satz 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

Das jeweils maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die in der Planurkunde eingetragene Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie die maximal zugelassene Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Ausgenommen bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen der Höhenlage der Straße ( gemessen am nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche zum geplanten Gebäude) und der Firstlinie ( bei Flachdächern: höchster Punkt der Dachhaut ) der Gebäude.

1.3. Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (aBW) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge

#### **1.4. Stellplätze / Fußwege**

Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Verfügung zu stellen.

Die Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und durch Bepflanzungen einzugrünen.

#### **1.5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen, sowie Stell- und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (LBauO)**

#### **2.1. Dächer**

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Die Dachneigung muß, außer bei Flachdächern, zwischen 0 und 45 Grad betragen.

Außer bei Flachdächern sind zur Dacheindeckung dunkle, schiefergraue Materialien zu verwenden. Die Verwendung von graufarbenen Welldachplatten ist nicht zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtöne, Putz-, Verblend- oder Klinkermauerwerk und eine teilweise Verschieferung, Verschalung oder Ausführung in Sichtbeton zulässig.

#### **2.2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind als transparent wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäune von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.

Entlang der geplanten straßenseitigen Pflanzflächen sind die Einfriedungen so anzuordnen, daß die Pflanzungen zur Straße hin offen sind. Durchfahrten zu den Betriebsgrundstücken sind gestattet.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der Kreisstraße lückenlos einzufrieden.

#### **2.3. Werbeanlagen**

Innerhalb der 15,00 m tiefen Bauverbotszone zur K 60 hin sind gem. §23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs.6 und § 14 der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) i.V.m. § 9 des Baugesetzbuches ( BauGB) Werbeanlagen nur ausnahmsweise als Hinweistafeln zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für Eigenleistungen zulässig.

### **3. Festsetzungen zum Wasserschutzgebiet / Wasserschutzzone III**

Für das mit Rechtsverordnung vom 23.12.1987, AZ.: 56-61-13-3/ 85 festgesetzte Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen ‚Rother Berg II und III‘ zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg werden folgende, für dieses Gewerbegebiet relevanten Ver- und Gebote der Rechtsverordnung festgesetzt:

Alle mit der o.g. Rechtsverordnung nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge sind untersagt, und zwar vor allem:

- Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben und Abwassergruben.
- Wohnsiedlungen und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III herausgeleitet wird.
- Betriebe mit Verwendung oder Abstoß wassergefährdender Stoffe.
- Lagern, Ablagern, Aufhalten oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von wassergefährdenden Stoffen; ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.
- Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl und für allen übrigen wassergefährdenden Stoffe.
- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.
- Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen,- Wege- und Wasserbau (z.B. Teer, manche Bitumina und Schlacken).
- Die Rechtsverordnung behält trotz der Auswahl der o.g. Ver- und Gebote auch für das betroffene Plangebiet in ihrem vollen Umfang Rechtskraft.

**4. Festsetzungen zur Landespflege und Grünflächengestaltung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie  
§ 86 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17 LPflG)**

**Teilgebiet ‚A‘**

- M1 Randliche Eingrünung des Gewerbegebietes durch Anlegen eines 5 m breiten Gehölzstreifens. Am Rand des Geltungsbereiches sind auf den festgesetzten Flächen zum Zweck der Eingrünung flächendeckend Hecken mit regionstypischen und standortgerechten Strauch- und Baumarten zu pflanzen. Vorhandene Hecken und Einzelgehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten.
- M2 Auf den nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig regionstypische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (StU mind. 18/20). Auf den übrigen privaten Grünflächen sind Anpflanzungen von Einzelbäumen und gliedernden Hecken auf mind. 50% der Fläche vorzunehmen.
- M3 Wandflächen mit mehr als 250 m<sup>2</sup> fensterloser Fläche sind nach § 9 (1) Nr.25a BauGB dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- M4 Offenlegung von bisher verrohrten Grabenabschnitten des Zeilerbachs und eines Nebengrabens. Einbau von 14 Stck. Sohlschwellen mit Blöcken aus autochtonem Gesteinsmaterial. Anlage von ca. 8 – 10 m breiten Uferstreifen auf beiden Seiten der vorhandenen Gräben mit Staudenfluren frischer bis nasser Bodenstandorte. Einschürige Mahd nach dem 30.8. Der Anteil der mit Gehölzen zu beflanzenden Flächen sollte 20 % nicht übersteigen.
- M5 Erhalt eines Feldgehölzes. Sicherung während der Baumaßnahme durch Bauzaun auf ca. 210 lfdm.

**Teilgebiet B**

- M6 E Anpflanzung eines Feldgehölzes mit den nachfolgend genannten Arten, Flächenumfang 0,22 ha.

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Qercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Zweigriffliiger Weißdorn	Crataegus laevigata

M7 E Extensivierung (1 x Mahd jährlich) von 4,1 ha vorhandener Wiese mit intensiver bzw. mittlerer Nutzungsintensität. Die Extensivierung der Wiesennutzung (Maßnahme M7E) hat nach den fachlichen Vorgaben des FUL zu erfolgen.

M8 E Anlage von Saumstrukturen (Breite ca. 10 m) entlang des Hauptwanderweges und Anpflanzung von Obstbäumen (0,7 ha).  
Im Westen des Bebauungsplanes Teil ‚B‘ ist innerhalb des 20 KV – Leitungsschutzstreifens ( 2 x 16,00 m ) im Bereich der landespflegerischen Maßnahmenflächen nur die Anpflanzung von niedrig wachsenden Gehölzen zulässig.  
Auf dem Flurstück 94/2 im Teilgebiet B wird im Bereich der Entwässerungsleitungen ein Schutzstreifen von jeweils 2 m beiderseits der Leitungsachse von jeglichem tiefwurzelnden freigehalten.

M9 E Umwandlung von 0,70 ha Fichtenforst in Laubwald.  
Im Westen des Bebauungsplanes Teil ‚B‘ ist innerhalb des 20 KV – Leitungsschutzstreifens ( 2 x 16,00 m ) im Bereich der landespflegerischen Maßnahmenflächen nur die Anpflanzung von niedrig wachsenden Gehölzen zulässig.

M10 E Neuanlage von 0,20 ha Eichen-Hainbuchenwald.  
Im Westen des Bebauungsplanes Teil ‚B‘ ist innerhalb des 20 KV – Leitungsschutzstreifens ( 2 x 16,00 m ) im Bereich der landespflegerischen Maßnahmenflächen nur die Anpflanzung von niedrig wachsenden Gehölzen zulässig.

M11 E Öffnen des verrohrten Grabens auf einer Länge von ca. 180 m.

## 5. Zuordnungsfestsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird für die öffentlichen Flächen (Erschließungsmaßnahmen) und die privaten Bauflächen durch nachfolgende Zuordnungsfestsetzung geregelt:

1. Den Eingriffswirkungen durch die **öffentlichen Erschließungsmaßnahmen** werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:  
Maßnahme M4 (Offenlegung verrohrter Grabenabschnitte)  
Maßnahme M5 (Erhalt und Entwicklung eines Feldgehölzes)
2. Den Eingriffswirkungen auf den **privaten Flächen** (Flächenumfang rd. 6,6 ha) werden folgende Ersatzmaßnahmen im Teilgebiet ‚B‘ zugeordnet:  
Maßnahme M6 (Anpflanzung Feldgehölz. Umfang rd. 0,22 ha)  
Maßnahme M7 (Extensivierung vorhandener Wiese, Umfang rd. 4,10 ha)  
Maßnahme M8 (Anlage von Saumstrukturen, Umfang rd. 0,70 ha)  
Maßnahme M9 (Umwandlung Fichtenforst in Laubwald, Umfang rd. 0,70 ha)

- Maßnahme M10 (Neuanlage eines Eichen- Hainbuchenwäldchens, Umfang rd. 0,20 ha)  
Maßnahme M11 (Öffnung eines verrohrten Grabens auf einer Länge von 180 m)

Die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten regelt sich nach der Satzung der Stadt Bad Marienberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c Baugesetzbuch vom 25.04.2000 in der anzuwendenden Fassung.

6. **Hinweise**

Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern erfolgt im Rahmen der Straßenentwurfplanung.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen II und III.

Die landespflegerischen Maßnahmen im Teilgebiet ‚B‘ (M6E, M8E, M9E, M10E ) werden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt umgesetzt

Zur Zuordnungsfestsetzung der landespflegerischen Kompensationsmassnahmen:

Die Eigentümer der für den Neubau des Produktions- und Verwaltungsgebäudes der Fa. LS Abwassertechnik in Anspruch genommenen Grundstücke in Flur 6, Flurstücke Nr. 108/9, 108/10, 129/5 sowie in Flur 3, Flurstück Nr. 188, Gemarkung Bad Marienberg, sind nicht zu Kostenerstattungsbeträgen heranzuziehen. Für den bezeichneten Neubau wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein eigenständiger landespflegerischer Maßnahmenplan erstellt und ein Ausgleich für den Eingriff festgelegt.

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes, Teilgebiet ‚A‘ und ‚B‘, mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Bad Marienberg übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) – in der derzeit gültigen Fassung - beachtet wurden.

Bad Marienberg, .....2001

.....  
-Der Stadtbürgermeister-

**Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Der Beschluß des Bebauungsplanes „Gewerbepark Teil 1“, Teilgebiet ‚A‘ und ‚B‘ ist nach § 10 BauGB am ..... mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Bad Marienberg, .....2001

.....  
-Der Stadtbürgermeister-