



Ortsgemeinde Dreisbach
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

3. Änderung Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Unter den Weiden“
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Textfestsetzungen

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 02.06.2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Gewerbegebiet**" [GE] und „**Eingeschränktes Gewerbegebiet** [GE(E)] nach § 8 BauNVO sowie „**Mischgebiet**“ [MI] nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet [GE(E)] sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinn des § 6 Abs. 1 BauNVO zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Gewerbegebiete [GE und GE(E)] werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für das Mischgebiet [MI] werden die in § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschoßflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Gewerbegebiete [GE und GE(E)]

Im „**Gewerbegebiet**“ [GE] und im „**Eingeschränkten Gewerbegebiet**“ [GE(E)] wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **1,6** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** für die Gewerbegebiete [GE und GE(E)] beträgt drei [III].

2.2 Mischgebiet [MI]

Im „**Mischgebiet**“ [MI] wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** für das Mischgebiet [MI] beträgt zwei [II].

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im **Mischgebiet [MI]** ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen zulässig, jedoch sind die als private Grünfläche ausgewiesenen Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Mischgebiet [MI] sind Zufahrten zu den Privatgrundstücken über die als private Grünfläche ausgewiesenen Teile des Grundstücks zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße zulässig.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungsfächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz getroffenen Vorgaben folgende Festsetzungen getroffen:

1. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsfächen.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und § 12 LBauO)

Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der Kreisstraße Nr. 65 sind lückenlos einzufrieden.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen für Fremdanlagen sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen für Eigenleistungen und zusammengefasste Hinweisschilder auf die Gewerbebetriebe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Werbeanlagen jeglicher Art innerhalb der 15-m-Bauverbotszone zur Kreisstraße Nr. 65 unzulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Vegetationsbestände sind während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband entlang der im Ausführungsplan gekennzeichneten Bautabuzonen möglich.

Vermeidungsmaßnahme V2bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz), auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V3bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Rodung von Altbäumen mit Vorkommen von Höhlen, Spalten oder Stammrisen ist zur Vermeidung von Tötungen/Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktions- und Schwarmphase durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 1 (siehe Vögel) ergibt sich ein Zeitraum von 1. November bis 31. Januar. Vorsorglich sollte vor den Fällarbeiten eine fledermauskundliche Fachkraft die potenziellen Quartiere auf Besatz prüfen und ggfls. eine Rettungsumsiedlung durchführen.

2. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahme A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umwandlung einer ehemaligen Gewerblichen Baufläche in eine Gehölz- und Zierrasenfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens mit entfallender Versiegelung. Zudem Umwidmung einer geplanten Straßenverkehrsfläche in eine öffentliche Grünfläche am westlichen Ende der Straße ‚An den Weiden‘.

Ausgleichsmaßnahme A2bgA CEF (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der durch die Fällung von Altbäumen entstehenden Sommerquartierverluste von Fledermäusen sind in umliegenden verbleibenden Baumbeständen vor Rodung der Höhlenbäume 4 Flachkästen und 2 Höhlenkästen anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.

3. ERSATZMASSNAHME

Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Dreisbach, Flur 3, Nr.27; 29,30,31 teilweise)

Entwicklung von Waldsäumen am Rand der Mähwiese auf gemeindeeigenen Grundstücken. Hierzu sind auf ca. 3.900 m² Wiesenflächen aus der Nutzung zu nehmen und der freien Entwicklung zu überlassen. Als Initialpflanzung sind neben 10 Stck. hochstämmigen Wildobstbäumen insgesamt 20 Strauchgruppen mit insgesamt 200 Stck. standortgerechten Sträuchern verteilt auf den Teilflächen anzupflanzen und über die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus der freien Entwicklung zu überlassen. Die Bäume sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege alle 8-10 Jahre fachgerecht zu schneiden (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

4. GESTALTUNGSMASSNAHME

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

Anpflanzung von gebietsheimischen Bäumen und Sträucher am westlichen Rand des Gewerbegebietes zur Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Grundstücke folgt. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind einzuhalten.

5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

Flurstück Gem. Dreisbach, Flur 5	Anteil an Ersatzmaßnahme E1 in %
8/11	31%
8/8	27%
13/1	42%

Die Zuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen zu landespflegerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfällt, da die entstehenden Eingriffe auf öffentlichen Flächen kompensiert sind.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND

Bei Eingriffen in den 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* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. SICHTFLÄCHEN IM EINMÜNDUNGSBEREICH DER K 65

Im Bereich der an der Erschließungsstraßeneinmündung in die K 65 eingetragenen Sichtflächen ist eine Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe nicht zulässig (§ 26 LStrG).

4. MASSNAHMEN IM BEREICH VON ALTLASTEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Ablagerungsstelle Dreisbach, Erhebungsnummer 143 01 216 - 0204

Bei anstehenden Bauvorhaben auf den in der Planzeichnung im Bereich des Gewerbegebietes entlang der Straße „In den Gärten“ markierten und im Bodenschutzkataster kartierten Altablagerungen mit der Erhebungsnummer 143 01 216 - 0204 (Bauschutt, Erdaushub und Abfall unbekannter Art und Herkunft) sollte vorab ein Gutachten durch einen in Altlasten erfahrenen Sachverständigen erstellt und der Oberen Abfallbehörde zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt werden. Die Stellungnahme mit Nebenbestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauanzeige zu berücksichtigen. Soweit sich aus den Untersuchungen Sanierungserfordernisse ergeben, ist die Sanierungsplanung der Oberen Abfallbehörde zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

5. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM ALTBERGBAU

Da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrere alte Verleihungen auf Braunkohle und diverse andere Erze existieren, werden im Rahmen von Maßnahmen zur Anpassung und Sicherung eigentragende Grundplatten empfohlen.

Sollte man bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für den Bergbau treffen, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen. Zudem ist bei Antreffen von Relikten des Bergbaus das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131 – 92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.