

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90
- (4) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (- LBauO -) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365) in Kraft seit 01.01.1999
- (5) Gemeindeordnung (- GemO -) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- (6) Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz -LPflG-) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- (7) Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-neuregelungsgesetz-BNatSchNeuregG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S1193)

II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplans sind Planurkunde und Textliche Festsetzungen. Der Landespflegerische Planungsbeitrag und die Begründung sind in den vorliegenden Bericht eingearbeitet, um alle planungsrelevanten Aussagen zusammengefasst greifbar zu haben.

III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der erste Teilbereich - Siedlungserweiterung - umfasst folgende Grundstücke:

Flur 15: Flurstücke 23 bis 32, 33 (Weg), 126 (Weg/ teilw.), 137 (Graben) 138 (Weg/ teilw.) sowie die Ortsdurchfahrt L 293 („Hauptstraße“/ teilw.)

Folgende von der Ortsgemeinde als Kompensationsflächen und als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zur Verfügung gestellten Flurstücke bilden den zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes:

Flur 15: Teilflächen der Flurstücke Nr. 23 bis 32, 33 (Weg), 133, 135 und 138 (Weg/teilw.)

- Alle v.g. Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Hof. Die genaue Begrenzung der Flächen ist in der Planurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet -

IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm) abgegriffen werden.

V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die in § 8 (2) BauNVO für ein GE aufgeführten Nutzungen:

- Nr. 1 selbständige Lagerplätze
- Nr. 3 Tankstellen - außer Betriebstankstellen

werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 8 (3), Nr. 3 BauNVO [-Vergnügungsstätten-] wird gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und ist somit nicht zulässig.

Darüber hinaus sind Betriebe die FCKW-intensive Materialien verwenden (z.B. Lackierereien, Kfz-Großbetriebe, Reinigungen etc.) im gesamten Plangebiet aus Gründen des Trinkwasserschutzes nicht zulässig.

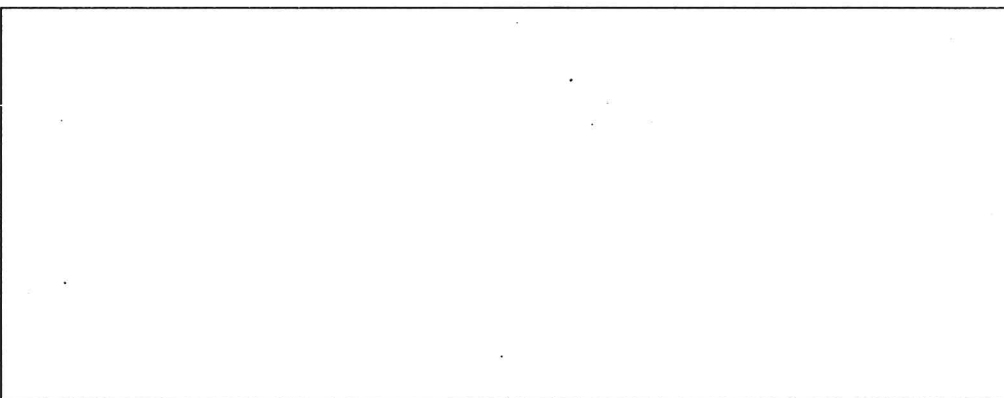
A.2 Maß der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Im GE wird die Grundflächenzahl [GRZ] mit **0,6** (gem. § 16 (2),Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit **1,2** (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Die **Firsthöhe** [FH] (- bzw. die Attikahöhe bei Gebäuden mit Flachdächern -) wird auf **maximal 14 m** begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (- Schnittpunkt Außenwand-Urgelände mittig des Gebäudes gemessen -). Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Systemskizze - ohne Maßstab -



A.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -]

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Verlauf der Erschließungsstraße sind auf den Privatgrundstücken im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen je angefangene 25 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Hinweis Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als **Anlage (2)** beigefügt.

A.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen [- § 9 Abs.1, Nr. 10 BauGB -]

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Ortsdurchfahrt L 293 sind vom 3-m-Punkt in Richtung Nisterau mindestens 180 m und in Richtung Ortslage Hof mindestens 170 m von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

A.5 Verkehrsflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB -]

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellende Straße. Die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung ist nicht zulässig.

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ (RAS).

Die verkehrstechnische Gestaltung des Einmündungsbereiches der neuen Erschließungsstraße in die L 293 wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr in Diez als Knotenpunkt mit Linksabbiegerspur geplant und ausgeführt.

A.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen [- § 9 Abs.1, Nr.26 BauGB -]

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

A.7 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen [- § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -]

Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen (auch „Carports“) und Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 5 m betragen.

A.8 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Teilflächen der Flurstücke Nr. 23 bis 32 (an den Außengrenzen des Plangebiets), die Wegeparzelle Nr. 33 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 133, 135 und 138 (südwestlich der Siedlungserweiterung) werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ausgewiesen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ziele auf den Kompensationsflächen [- Teilflächen 1 bis 5 / siehe Maßnahmenplan -] auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

Teilfläche 1 der Flurstücke Nr. 23 bis 25 (- Flur 15 -) Größe ca. 1.150 qm

Die Flächen besitzen bereits im Ausgangszustand eine relativ hohe naturschutzfachliche Wertigkeit und daher ein dementsprechend reduziertes Aufwertungspotential, weshalb die eingesetzte Fläche von 1.150 qm mit einem Abschlagsfaktor von 0,5 belegt wird. Daraus ergibt sich eine anrechenbare Kompensationsfläche von $(1.150 \times 0,533)$ ca. 612 qm.

Entwicklungsziel

- dreireihige Heckenpflanzung mit Überhältern zur Eingrünung des Gewerbegebietes am West- und Nordrand

Landespflegerische Maßnahmen

- Am Westrand der Flurstücke Nr. 23 bis 25 und am Nordrand des Flurstücks Nr.23 wird (- parallel zur neuen Grabenparzelle -) eine dreireihige Hecke mit Überhältern angepflanzt. Die Hecke wird durchgehend gemäß Pflanzschema in der Anlage (3) gepflanzt.
- Es ist für eine Jugendpflege der Bäume und Sträucher und das Entkrauten der Pflanzflächen zu sorgen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.
- Der Hecke vorgelagert soll sich ein schmaler Krautsaum entwickeln, der alle drei Jahre zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die Baum-/ Strauchhecke wird nach ca. 7 Jahren abschnittsweise „auf den Stock gesetzt“; die Überhälter (Bäume I. und II. Ordnung) werden dabei ausgespart.

Teilfläche 2 der Flurstücke Nr. 23 bis 25 (- Flur 15 -) Größe ca. 2.490 qm

Die Flächen besitzen bereits im Ausgangszustand eine relativ hohe naturschutzfachliche Wertigkeit und daher ein dementsprechend reduziertes Aufwertungspotential, weshalb die eingesetzte Fläche von 2.490 qm mit einem Abschlagsfaktor von 0,5 belegt wird. Daraus ergibt sich eine anrechenbare Kompensationsfläche von $(2.490 \times 0,533)$ ca. 1.328 qm

Entwicklungsziel

- Extensiv genutztes Grünland

Landespflegerische Maßnahmen

- Die Freiflächen am östlichen Plangebietesrand werden extensiv als Grünland bewirtschaftet, d.h. es ist nur eine Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf mineralische und chemisch-synthetische Dünger sowie auf Pestizide ist zu verzichten.
- Entlang von Nutzungsgrenzen ist ein 3,00 m breiter Streifen der Entwicklung einer Saumvegetation zu überlassen und im Abstand von 3 Jahren einmal (- jeweils im September -) zu mähen.
- Alternativ können die Flächen als extensiv genutzte Mähweide bewirtschaftet werden. Die Beweidung beschränkt sich auf 1,0 RGV/ha (- RGV = raufutterfressende Großvieheinheit-) im Jahresdurchschnitt. In der Zeit vom 15.11. bis 01.06.darf die Fläche nicht beweidet werden. Zur Weidpflege ist eine Mahd ab dem 15. Juli zulässig. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen. Walzen und Schleppen des Grünlandes ist in der Zeit von Anfang April bis Ende Juli nicht zulässig, um Verlusten von bodenbrütenden Vogelarten vorzubeugen. Darüber hinaus ist der Einsatz von Saugmäher, chemisch-synthetischen Düngemitteln und Pestiziden zu unterlassen.

Teilfläche 3 der Flurstücke Nr. 26 und 32
sowie die Wegeparzellen Nr. 33 und 126 (- Flur 15 -) Größe ca. 3.860 qm

Entwicklungsziel

- Extensiv genutztes Grünland

Landespflegerische Maßnahmen

- Die Freiflächen sollen extensiv als Grünland bewirtschaftet werden, d.h. es ist eine Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) vorgesehen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf mineralische und chemisch-synthetische Dünger sowie auf Pestizide ist zu verzichten.
- Entlang von Nutzungsgrenzen ist ein 3,00 m breiter Streifen der Entwicklung einer Saumvegetation zu überlassen und im Abstand von 3 Jahren einmal (- jeweils im September -) zu mähen.
- Alternativ können die Flächen als extensiv genutzte Mähweide bewirtschaftet werden. Die Beweidung beschränkt sich auf 1,0 RGV/ha (- RGV = raufutterfressende Großvieheinheit -) im Jahresdurchschnitt. In der Zeit vom 15.11. bis 01.06. darf die Fläche nicht beweidet werden. Zur Weidepflege ist eine Mahd ab dem 15. Juli zulässig. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen. Walzen und Schleppen des Grünlandes ist in der Zeit von Anfang April bis Ende Juli nicht zulässig, um Verlusten von bodenbrütenden Vogelarten vorzubeugen. Darüber hinaus ist der Einsatz von Saugmäher, chemisch-synthetischen Düngemitteln und Pestiziden zu unterlassen.

Teilfläche 4 der Flurstücke Nr. 32, 133 und 135
sowie die Wegeparzellen Nr. 33 und 138 (- Flur 15 -) Größe ca. 10.050 qm

Entwicklungsziel

- (1) Extensiv genutztes Grünland mit besonderer Berücksichtigung der FFH-relevanten Art Dunkler Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)
- (2) turnusgemäße Mahd der Säume entlang der Wegseitengräben (- Grabenparzelle 137, Wegeparzelle 138 und Straßenparzelle 139/3 -)

Landespflegerische Maßnahmen zu (1)

- Die Wiesenflächen abseits der Grabensäume sollen extensiv als Grünland bewirtschaftet werden, d.h. eine zweischürige Mahd als Fröhsommernahd bis spätestens Anfang Juni und eine Herbstmahd ab Mitte September. Zur Flugzeit der Bläulinge (- d.h. in der Zeitspanne der Eiablage, der Raupenphase und der Adoption durch die Wirtsameisen -) darf keine Mahd stattfinden. [- vgl. LANGE, BROCKMANN UND WIEDEN, 2000 -]
- Die einschürige Mahd ist nicht sinnvoll, da es sich bei den Wiesen um ertragreiche Bestände handelt, die bei einschüriger Nutzung verfilzen würden (- Ausfall anspruchsvoller Pflanzenarten und Verdrängung der Wirtsameisen -)
- Verzicht auf kurzrasige Mahd (- Schonung potentieller Wirtsameisennester, Reifungs- und Verpuppungsort der Raupen des Ameisenbläulings -).
- Das Mähgut ist abzutransportieren. Es erfolgt keine Ausbringung mineralischer und chemisch-synthetischer Dünger sowie von Pestiziden
- Auf das Walzen der Flächen ist zu verzichten (- Schutz potentieller Wirtsameisennester -).
- Bodenverdichtungen sollten durch den Einsatz möglichst leichter Maschinen vermieden werden.

Landespflegerische Maßnahmen zu (2)

- Entwicklung von ca. 3,00 m breiten Saumstreifen entlang der Wegseitengräben
- die Mahd der Grabensäume erfolgt jährlich im Spätsommer.
- Verzicht auf kurzrasige Mahd.
- Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf mineralische und chemisch-synthetische Dünger sowie auf Pestizide ist zu verzichten.

Teilfläche 5 der Flurstücke Nr. 26 bis 32 (- Flur 15 -) Größe ca. 1.140 qm

Entwicklungsziel

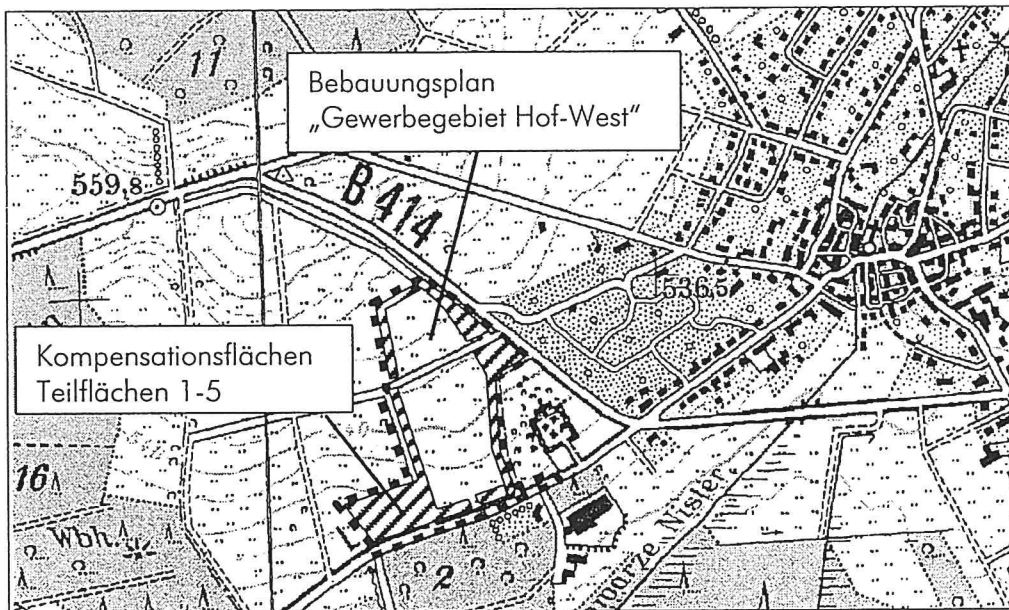
- dreireihige Heckenpflanzung mit Überhältern zur Eingrünung des Gewerbegebietes

Landespflegerische Maßnahmen

- Am Westrand der Flurstücke Nr. 26 bis 32 wird (-parallel zur Grabenparzelle-) eine dreireihige Hecke mit Überhältern angepflanzt. Die Hecke wird durchgehend gemäß Pflanzschema in der Anlage (3) gepflanzt.
- Es ist für eine Jugendpflege der Bäume und Sträucher und das Entkrauten der Pflanzflächen zu sorgen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.
- Der Hecke vorgelagert soll sich ein schmaler Krautsaum entwickeln, der alle drei Jahre zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die Baum-/ Strauchhecke wird nach ca. 7 Jahren abschnittsweise „auf den Stock gesetzt“, die Überhälter (Bäume I. und II. Ordnung) werden dabei ausgespart.

Lageplan der Kompensationsflächen

- ohne Maßstab -



Hinweis: Gemäß § 135 a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit diese Maßnahmen an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

	Zuordnung		anteilige	
	Eingriffsflächen / Kompensationsflächen		Kompensationsfläche	
	Versiegelungsfläche	Versiegelungsanteil	Siedlungserweiterung	Rückhalteflächen
Verkehrsflächen	2.080 qm	ca. 13 %	2.080 qm	ca. 70 qm
Bauflächen	14.370 qm	ca. 87 %	14.370 qm	ca. 470 qm
Gesamt	16.450 qm	100 %	16.450 qm	540 qm

- 13 % der Kompensationsfläche (= 2.150 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch neue Verkehrsflächen und den Bau der Rückhalteflächen der Ortsgemeinde zugeordnet.
- 87 % der Kompensationsfläche (= 14.840 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung und den Bau der Rückhalteflächen den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

A.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [- § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB-]

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Wasserschutzzonen III S und III des Trinkwasserschutzgebietes „Stollen Grube Alexandria“ überschreitet, müssen bei Erschließung und Bebauung der Flächen folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die Entnahme von Grundwasser ist nicht zulässig.
- Keine Öllagerungen im Plangebiet.
- Abgrabungen, die im Zuge baulicher Maßnahmen durchgeführt werden, dürfen nur bis zu einer Tiefe von 3,0 m erfolgen.
- Oberflächenwasser von Straßen, Wegen, Hofflächen u. Garageneinfahrten darf nicht versickert werden. Es ist direkt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- Betriebe die FCKW-intensive Materialien verwenden (wie z.B. Lackierereien, Kfz-Großbetriebe, Reinigungen etc.) sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Abwasserkanäle (Hausanschlüsse und Hauptsammler) sind gemäß DVWK-ATV Arbeitsblatt A 142 herzustellen und zu überprüfen. Das zur Ausführung kommende Rohrsystem ist vorab mit dem LGB abzustimmen.

Im übrigen sind die Ver- und Gebote der Rechtsverordnung (- Entwurf vom 01.03.2000 -) für das Wasserschutzgebiet „Stollen Grube Alexandria“ der Verbandsgemeinde Bad Marienberg zu beachten.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf dem Gelände in den Schutzzonen III S / III (- unter Ausnutzung der belebten Bodenzone-) breitflächig versickert oder als Brauchwasser im Gebäude genutzt werden.

Anmerkung Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Brauchwassernutzung und die breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist nicht notwendig.

A.10 Flächen zur zentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser [- § 9 Abs.1, Nr.14, 16 und 20 BauGB -]

Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 135 wird als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Hier wird eine zentrale Rückhaltefläche (Regenrückhaltebecken RRB) angelegt. In diese Fläche wird das im Oberflächenwasserkanal gesammelte, nicht schadhafte verunreinigte Regenwasser aus der Dachentwässerung der Gebäude im Plangebiet eingeleitet und rückgehalten.

Der gedrosselte Abfluss / Überlauf aus der zentralen Rückhaltefläche wird in das zeitverzögert in die „Schwarze Nister“ (südlich des Plangebietes) abgeleitet.

Anmerkungen

Die zentrale Rückhaltefläche und der Entwässerungsgraben werden in Abstimmung mit VG-Werken und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord geplant und angelegt.

Für die Herstellung des RRB und die Verlängerung des, im Verlauf des Wirtschaftsweges vorh. Wege-seitengrabens (zur Aufnahme von Außengebietswasser) wird von der Verbandsgemeinde Bad Marienberg eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 2, 3, 7 und 31 WHG in Verbindung mit § 54 und 76 LWG beantragt. Unterhaltung und Pflege der Anlagen werden von den VG-Werken durchgeführt.

Zur Ableitung des Überlaufes aus dem RRB ist der vorh. Durchlass in der L 293 in seiner Dimension den hydraulischen Verhältnissen anzupassen (5-jähriges Starkregenereignis $Q_{r15} n = 0,2 = 527 \text{ l/s}$)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gem. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Gestaltung privater Zufahrten, Höfe, Lagerflächen und Stellplätze

Private Zufahrten, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen müssen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser muss an den neu herzustellenden Kanal angeschlossen und über die vorh. Ortskanalisation in die zentrale Kläranlage abgeführt werden.

B.2 Dachform / Dachneigung

Im Plangebiet sind grundsätzlich alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

B.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Transparente dürfen den fließenden Verkehr auf der B 414 / L 293 nicht durch Blendung von Leuchtreklame behindern. Störende Fernwirkung ist zu vermeiden.