Die Gemeindevertretung Oberroßbach hat am .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans " Gewerbegebiet Niederfeld", Flur 7 gefasst. Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung in der Zeit vom .... bis einschließlich .... stattgefunden.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom .... bis einschließlich .... stattgefunden.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom .... bis einschließlich .... stattgefunden.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Über die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen in dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeindevertretung Oberroßbach am .... beschlossen.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Die Gemeindevertretung Oberroßbach hat am .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen..

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan und dessen Begründung einschl. Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom .... für die Dauer eines Monats in der Zeit vom .... bis einschl. .... zu jedermanns Einsicht mit dem Hinweis öffentlich ausgelegen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Die Gemeindevertretung Oberroßbach hat am .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Diese Bebauungsplanurkunde wurde am .... ausgefertigt.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Planurkunde mit dem beschlossenen und bekanntgemachten Original wird hiermit beglaubigt.

56479 Oberroßbach, den

- Semmelrogge-
Ortsbürgermeister

Es wird bescheinigt:

1. dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1. Änderung
Interkommunaler Bebauungsplan
" Gewerbegebiet Niederfeld "

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO,RP)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung

(A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 GI: Industriegebiet

a) Die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:
1. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe als Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V gem. lfd. Nr. 111 Hinweis 5.4(2) und der Abstandsklasse VI gem. lfd. Nr. 161 Hinweis 5.11(2) des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass, NRW).
2. Nicht zulässig sind Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16,19,20 BauNVO)

a) Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,6 als Obergrenze festgesetzt.

3. Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

a) Im Geltungsbereich ist die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude auf 16,00 m festgesetzt.
b) Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude bis zum First. Eine Überschreitung dieser zulässigen Höhe von 2 m wird für bauliche Anlagen (Silos und Schornsteine) als Ausnahme zugelassen, wenn die Höhenüberschreitung aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist, die betreffende bauliche Anlage nur einen untergeordneten Anteil der überbauten Fläche einnimmt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ansonsten nicht überschritten wird.
c) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenze festgelegt.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; § 23 (5) BauNVO und § 14 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. überdachte Müllabstellplätze), ausnahmsweise zulässig.
Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen (Sichtdreiecke) am Knoten- bzw. Einmündungspunkt sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von einer Bebauung freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder entsprechen den Vorgaben der RAS-K-1 und müssen vom 3-Meter-Punkt in Richtung beider Ortschaften mindestens 200,0m Schenkellänge l (m) in der übergeordneten Straße betragen. Im Bereich dieser Sichtflächen betroffene Teile der Anliegergrundstücke sind von einer Bebauung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten. Anschüttungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, sind nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zulässig.
Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.

6. Flächen, unter denen der Bergbau umging (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Flächen, unter denen der Bergbau umging.
Hinweis:
Das Plangebiet liegt in dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Adolph". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Firma Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Altestadt 8, 40213 Düsseldorf.
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V. m. DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
Im Zuge der weiteren Maßnahmen wurde eine bergbaulich-geotechnische Bestandsaufnahme durch das Ingenieurbüro IHS durchgeführt. Die Ergebnisse der vor Ort-Untersuchungen sind in einem Bericht vom 16.09.2013 dokumentiert und zu beachten.
Der Bericht ist als Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplanes beigefügt.

(B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Höhe der Einfriedungen über der Geländeoberfläche darf 2,00 m nicht überschreiten. Wirtschaftswege sind wasserdurchlässig als Wiesenwege oder mit wassergebundener Decke bzw. geschottert herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen, bereits bituminös befestigten Wirtschaftswege.

2. Gestaltung der Dächer; Dachformen und Dachneigungen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Es sind alle Dachformen zulässig.
Die Dachbegrünung ist mit extensiver Begrünung aus ausschließlich krautigen Pflanzen (z.B. Gräsern, Sedum-Arten, Bryophyta) zu versehen.

(C) Grünordnerische Festsetzungen

Versickerungsanlagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Ableitung des Oberflächenwassers über ein Grabensystem und Löschwasserteiche in eine Versickerungsfläche innerhalb des Gebiets.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen, die auf den überbaubaren Flächen, nicht auf den zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Vegetationsbereichen liegen.
Während der Baumaßnahmen ist der Oberboden gemäß DIN 18935 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Modellierung der einzelnen Grundstücke einzubauen. Da der anfallende Mutterboden nicht vollständig auf den Grünflächen innerhalb des Konfliktbereichs untergebracht werden kann, ist ein Auftrag von bis zu 30cm Höhe auf den Maßnahmenflächen A 7 bis A 13 im Südwesten des Planungsbereichs möglich. Für das betroffene Grünland wird dabei eine Minderung der Ausgleichsfunktion um 10% verrechnet. Überschüssiges Material ist anderweitig zu verwenden bzw. ordnungsgemäß zu deponieren.
Verdichtungen sind nach Beendigung der Arbeiten sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung der Bauplätze ist nur der vorhandene Boden im Auf- und Abtrag zu nutzen.
Der Umfang der Versiegelung ist zu minimieren
Auf den Bauflächen sind, wo immer möglich, Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotter, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster etc.).

S1 Sicherung Einzelgehölze
Zur Eingriffsminimierung sind die im Planungsbereich vorhandenen Einzelbäume nach §9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Dies betrifft die Fichte (Picea abies) in der Südwestecke der Baufläche sowie die Salweide (Salix caprea) und den Schwarzen Holunder (Sambucus nigra) nördlich der Feldscheune. Die Gräben der Außengebietsentwässerung sind so anzulegen, dass die Bäume und deren Wurzelraum nicht beschädigt werden.

S2 Sicherung Bachufer
Ebenso sind nach §9 (1) Nr. 25 b BauGB entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs sämtliche im Uferbereich des Krummbaches vorhandenen Laubgehölze wie Salweiden (Salix caprea), Korbweiden (Salix viminalis) und Eschen (Fraxinus excelsior) zu erhalten. Hier sind nur die Fichten zu entfernen, alle anderen Vegetationsstrukturen wie Gehölze, Gestrüpp und Bodenvegetation sind zu belassen. Der gesamte Uferbereich ist auf 7 m Breite vor Befahrung, Bodenverdichtung oder anderen Beeinträchtigungen zu schützen.

Für alle Maßnahmen gilt:
Die Maßnahmenflächen A1 bis A3 sowie A5 und A6, die auch der Entwässerung dienen, werden als öffentliche Grünflächen, die der Maßnahme A 4 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Es ist autochthones Material regional geeigneter Herkünfte aus möglichst ökologischer, zertifizierter Anzucht zu verwenden.
Pflanzensortierungen: Sträucher: „1xv, o.B., 50-80 cm Höhe“, Heister: „leichte Heister, 1xv, o.B., 100-150 cm“, Bäume 2. Ordnung: „1+1 oder 1+2, o.B., 50-80 cm“, Bäume 1. Ordnung: „1+1, o.B., 30-50 cm“, Alleebäume: „Hochstamm, 2xv, o.B., 8-10 cm Umfang“

Maßnahmen im Geltungsbereich I:

A 1 Anlage von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, Anpflanzung von Gehölzen
Der Gehölzbestand ist zu roden und die Geländemulde plangerecht herzustellen, zum Krummbach ist entsprechend S2 ein Schonstreifen von 7m unbedingt zu beachten.
Die Sohlen und Böschungen der Rückhaltemulde sind mit Mutterboden abzudecken (mind. 30 cm) und mit geeignetem Saatgut (Sickerrasen, z.B. Juliwa-Hesa-Mischung 7301) zu begrünen. Die Pflege erfolgt durch jährliche Herbstmahd sowie je nach Bedarf anfallende Unterhaltungsarbeiten als Schutz vor Verbuschung.
Entlang des nordwestlich angrenzenden Wirtschaftswegs und der K 36 sind analog A 6 einzelne, von Bäumen durchsetzte Gehölzkomplexe als Sichtschutz anzulegen.
Südlich des Löschwasserteiches ist ein feldgehölzartiger Bestand zu begründen aus Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea) und Winterlinde (Tilia cordata) anzulegen, Sortierung „1xv, o.B., 50-80 cm Höhe“.
Die Fläche ist sachgerecht gegen Wildverbiss zu zäunen.

A 2 Anlage Entwässerungsmulde, Entwicklung extensives Feuchtgrünland
Entfernung der Fichten wie in A1.
Auf der 20 m breiten, in Kaskaden gestalteten Entwässerungsmulde soll die Entwicklung extensiven Feuchtgrünlands neben der positiven Funktion für den Wasserhaushalt auch als Teilkompensation des Offenlandverlusts fungieren.
Da hier die Sichtschutzfunktion durch die Pflanzmaßnahmen auf A4 bereits gegeben ist, kann von einer Gehölzpflanzung abgesehen werden.
Nach Entfernung der hier sehr lückigen Fichten, Geländegestaltung und Aufbringung von Mutterboden ist das Grünland durch Herbstmahd nach dem 1. September zu pflegen bzw. von Verbuschung freizuhalten. Das Mähgut ist zu entfernen, Düngung ist nicht zulässig.

A 3 Grabenbereiche Außenentwässerung, Entwicklung Feuchtbrache
Die neu anzulegenden offenen, unbefestigten Gräben der Außengebietsentwässerung sind mit geeignetem Saatgut, z.B. Juliwa-HESA-Mischung Sickerrasen 7301 und Böschungsrasen mit Klee JH 31, einzusäen.
Das Grünland der Gräben und Saumbereiche ist durch abschnittsweise, rotierende Herbstmahd alle 3-4Jahre, sowie nach Bedarf für anfallende Unterhaltungsarbeiten, vor Verbuschung zu schützen. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen, Düngemaßnahmen sind zu unterlassen.
Aufgrund der Aufforstungsmaßnahme A15 jenseits des neu anzulegenden Wirtschaftswegs und der Pflanzmaßnahmen auf A4 ist hier keine Gehölzbepflanzung notwendig und sinnvoll.

A 4 Gehölzpflanzung öffentliche Grünfläche
Im westlichen und nördlichen Übergangsbereich der Gewerbeflächen zur Außengebietsentwässerung im Norden bzw. den landwirtschaftlich genutzten Ausgleichsflächen im Süden ist eine abwechslungsreich gestaltete Eingrünung anzulegen.
Auf den über 30 m breiten Abschnitten im Norden und Westen sind Bestände wie in A 10 zu begründen.
Die etwa 10m bis 20m breiten Abschnitte im Nordwesten und Südwesten sind als lückige Hecken mit Einzelbäumen entsprechend A 7 anzulegen.

A 5 Löschwasserteiche
Die Teiche dienen der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen und der Außengebietsentwässerung am West- und Nordrand. Sie werden als mit Ton oder Folie abgedichtetes Erdbecken angelegt, Einsaat und Pflege wie A2.
Notwendige Zaunanlagen zur Sicherung des Geländes sind möglichst durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einzubinden, die angrenzende Bepflanzung nach A1, A4 u. A7 ist ausreichend. Eine Zaunbegrünung erfolgt durch Kletterpflanzen der Pflanzliste 4.

A 6 Bepflanzung Randstreifen zur K 36 und Übergang zum Offenland mit integrierter Außengebietsentwässerung
In der bis 20m breiten öffentlichen Grünfläche entlang der K 36 ist, wie im LP der VG Rennerod vorgeschlagen, eine Allee aus großkronigen Laubbäumen anzulegen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von mindestens 4,5m zur Verkehrsfläche zu setzen. Insgesamt sind auf etwa 460m Länge 24 Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen. Zur Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren ein Dreibock vorzusehen.
Der Streifen zwischen der Verkehrsfläche und den Bäumen ist durch sporadische Herbstmahd offen zu halten.
Der Streifen zwischen Stamm und G-Gebietsgrenze ist zur Eingrünung und als Sichtschutz abschnittsweise mit mehrreihigen Hecken zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,5m, ca. 1000 Pflanzen, Auswahl aus Pflanzliste 3. Der Graben zur Außengebietsentwässerung verläuft nahe der GI-Gebietsgrenze.
Südlich der Gewerbeflächen sind, wie auch östlich, lückige Gehölzkomplexe mit einzelnen Bäumen (mind.15 Stück) anzulegen. Diese stellen auch hier eine wirksame Eingrünung der zu errichtenden Gebäude zum südlich angrenzenden Offenland dar.
Auch hier sind die Anlagen zur Außengebietsentwässerung sinnvoll einzubeziehen.

A 7 Baumhecke
Entlang der B-Plan-Südgrenze im Westteil sowie nördlich des Extensivgrünlands sind 10m breite Baumhecken anzulegen. Dazu sind im Inneren der Hecke auf 6m Breite Heister der Laubbäume 2. Ordnung der Pflanzenliste 2 (außer Schwarzerle) im Abstand 2x2 m zu pflanzen, insgesamt etwa 450 Stück. Auf den restlichen, 2m breiten Randstreifen sind Dornsträucher (Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Kriechende Rose (Rosa arvensis), Buschrose (Rosa corymbifera), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa) versetzt im Abstand von 1,5m als Saum zu pflanzen, ca. 550 Stück.
Die Flächen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

A 8 Allee
Südlich und östlich entlang des aufzulassenden Wirtschaftswegs ist auf ca. 480 m Länge eine Allee aus 22 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) im Abstand von 15m zu pflanzen, die Bäume sind in den ersten 5 Jahren durch Dreiböcke zu sichern. Der 5m breite Saumstreifen ist durch Herbstmahd offen zu halten.

A 9 Dornhecken
Zur Aufwertung des Offenlands und zur Eingrünung der GI-Flächen sind entlang der GI-Flächen im Mittelteil sowie am Grasweg Dornhecken aus Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Kriechender Rose (Rosa arvensis), Hundsrose (Rosa canina), Buschrose (Rosa corymbifera) und Weinrose (Rosa rubiginosa) zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, auf insgesamt 300m Länge 1.300 Stück.
Im Abstand von ca. 5 m sind im Inneren Heister der Pflanzenliste 2 (ausgenommen Schwarzerle) zwischen die Sträucher zu setzen, insgesamt 60 Stück.

A 10 Feldgehölz
In der Südwestecke der G-Flächen ist ein Feldgehölz mit einem etwa 130 m langen und 10 m breiten, entlang des Wirtschaftswegs 40 m langen und 5m breiten, Sträuchermantel aus je 80 Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), insgesamt 640 Stück, Abstand etwa 1,5 m, zu pflanzen.
Im Inneren sind auf den verbleibenden 1500 m² im Abstand 2x2 m Laubbäume 2. Ordnung (Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus pyraster), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) zu pflanzen, insgesamt 375 Stück.
Die Fläche ist gegen Wildverbiss zu zäunen. Zur Verhinderung behindernder Grasvegetation und Mäusefraß ist die Fläche vor der Bepflanzung erforderlichenfalls umzubrechen.

A 11 Einzelbäume
Entlang der Westgrenze sind entlang des unbefestigten Wirtschaftswegs nach den Vorgaben des B-Plans 2 Traubeneichen (Quercus petraea) und 3 Winterlinden (Tilia cordata) zu setzen, Sortierung und Schutz wie Alleebäume.

A 12 Säume
Entlang der Dornhecken im Offenland sind auf etwa 300 m Länge 2 m breite, ungenutzte Säume zu belassen, auf denen nur durch Herbstmahd eine potentielle Verbuschung zu verhindern ist.

A 13 Extensive Grünlandnutzung
Die bisher intensiv genutzten Grünlandparzellen sind durch eine Nutzung nach den Vorgaben des Programms Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULa), Variante artenreiches Grünland, zu extensivieren. Die Ackerflächen sind mit einer kräuter- und artenreichen Grünlandmischung, z. B. Juliwa-HESA-Mischung B 811 „Biotopflächen Variante 1, artenreiches Extensivgrünland, Grundmischung“ einzusäen.
Wenn auf den Maßnahmenflächen eine bis maximal 30cm mächtige Mutterbodenschicht aufgetragen wird, ist auf der gesamten Fläche die o.g. Grünlandmischung anzusäen.

A 14 Waldumbau
Im Nordteil der Waldfläche im Nordwesten des B-Plangebiets sind die hier sehr lückig stehenden Fichten mit Heistern von Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Buche (Fagus sylvatica) zu ergänzen. Im Laufe der weiteren Pflege ist das Laubholz zu fördern und der Bestand in einen naturnahen, laubholzdominierten Mischwald umzubauen. Da schätzungsweise 1/3 der Fläche (1.137 m²) zu bepflanzen ist, sind bei einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 2m etwa 280 Heister erforderlich.
Die Fläche ist zusammen mit A 15 sachgerecht gegen Wildverbiss zu zäunen.

A 15 Aufforstung
Auf der ehemaligen Extensivweide ist eine zonierte Aufforstung mit Saum und gestuftem Waldmantel anzulegen.
Entlang des neu anzulegenden Wirtschaftswegs ist ein 5m breiter, nur sporadisch zur Offenhaltung zu mähender Saum zu belassen (825 m²).
Daran anschließend ist auf 10m Breite eine 4-reihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzenliste 3 anzulegen, Pflanzabstände 1,5 x 1,5 m, ca. 750 Stück auf etwa 1.680 m².
Im westlich anschließenden, 15m breiten Gehölzmantel sind folgende Laubbäume 2. Ordnung im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), ca. 1150 Stück auf ca. 2.625 m².
Im Schlusswaldbestand sind Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea) und Winterlinde (Tilia cordata) in Gruppen, Pflanzabstand ca. 1,5m, zu pflanzen, ca. 4.850 Stück auf 10.946 m².
Wildschutz s. A 14, Umbruch s. A 10.

E 1 Dachbegrünung
Die Dachbegrünung ist mit extensiver Begrünung aus ausschließlich krautigen Pflanzen (z.B. Gräsern, Sedum-Arten, Bryophyta) zu versehen.

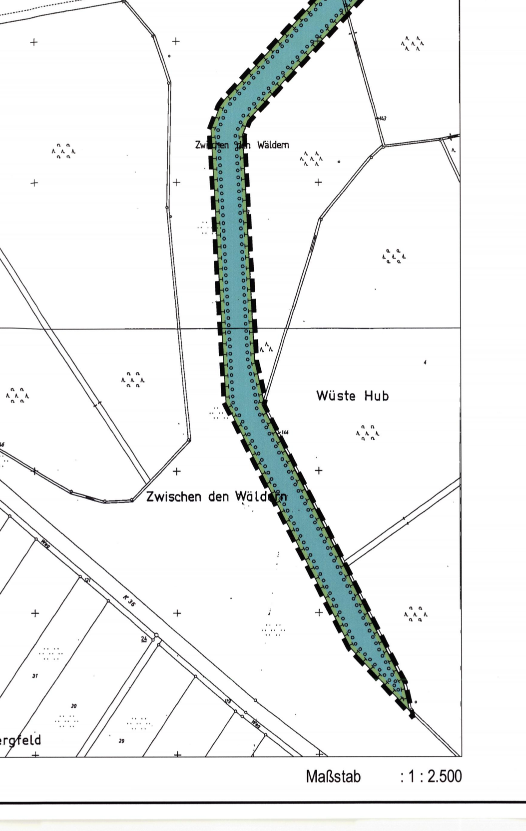
Externe Ersatzaufforstung und Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich II:
A 16 Anlage zonierter Waldrand
In der Gemarkung Oberroßbach, Flur 7, Teilfläche von Flurstück 3 wird anschließend an einen bereits bestehenden Fichtenbestand ohne Laubholzmantel und Saum auf einer bisher intensiv genutzten Grünlandparzelle ein zonierter Waldrand angelegt.
Entlang der Wiese ist ein 10m breiter Gebüschsaum aus Sträuchern der Pflanzenliste 3 anzulegen, Abstand 1x1 m. Dornsträucher sind am Westrand zu pflanzen, ca. 5.200 Stück auf 5760 m².
Der restliche Streifen von 15m Breite ist mit Gehölzen 2. Ordnung im Abstand 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen, von Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) insgesamt 3.200 Stück auf ca. 7.249 m².
Wildschutz und Umbruch s. A 10.

Die Pflanzlisten sowie die Zuordnungsfestsetzungen sind den textlichen Festsetzungen der Begründung zu entnehmen.

A 16 -Externe Ersatzaufforstung und Ausgleichsmaßnahme-

Fläche für Wald und Fläche zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 18b i. V. mit Nr.20 u. 25a BauGB)

Gemarkung Oberroßbach, Teilfläche von Flurstück 3 in Flur 7, Flächengröße 1,3009 ha.



Maßstab : 1 : 2.500

(D) Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

1. Allgemeine Grundlage:

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe	

GI	
0,8	1,6
FH max.	

2. Art der baulichen Nutzung:
GI — Industriegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung:
z.B. 0,8 — Grundflächenzahl GRZ
z.B. (1,6) — Geschossflächenzahl GFZ
FH max. — Firsthöhe als Höchstgrenze

4. Bauweise, Baugrenze
GI — Art der baul. Nutzung; Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche; nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsfläche
Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

6. Grünflächen
Öffentl. — Öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
Wasserfläche
Regenrückhaltung/ Versickerung

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Fläche für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen/ Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen
Anpflanzung von Hecken und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier Waldumbau)
A1 — Zuordnung der Ausgleichs- / Ersatz- und Sicherungsmaßnahmen

10. Sonstige Planzeichen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtl. vom Katasteramt übernommene Änderungen
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Zweckbestimmung: z.B. Kanalltg., Erdgasltg.)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier Sichtfelder
Aufschüttung
Abgrabung

Im Rahmen der Tachymeteraufnahme erfasster Bestand durch Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bad Marienberg

520 m — Höhenlinien
Sträucher, Hecken
Laubbaum
Weidezaun
Nadelbaum
Graben
Nachrichtl. dargestellte Gebäude
Kreisstraße
Nadelwald
Laubwald bzw. Mischwald
Wirtschaftsweg mit Saumstreifen

1. Änderung
Interkommunaler Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Niederfeld"
der Gemeinden
56479 Oberroßbach, VG Rennerod
und
56472 Hof, VG Bad Marienberg

Planer: BRENDEBACH INGENIEURE
Brendebach Ingenieure GmbH
Ingenieure im Bauwesen
Beratende Ingenieure VBI,VSVI,DWA

Maßstab: 1 : 1.000	Datum: Mai 2013	Plan: Lp B 1	Auftrag Nr.: 05/3668