



**Ortsgemeinde Unnau**  
**Verbandsgemeinde Bad Marienberg**  
**Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Im Mooswieschen“**

**Textfestsetzungen**  
**(Blatt B1-B3)**

**Schlussfassung**  
**zum Satzungsbeschluss vom 08.11.2018**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" [GE] nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2

Für das Gewerbegebiet [GE] 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).

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl [GRZ] und einer maximalen Geschossflächenzahl [GFZ] sowie der der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	OK
„Gewerbegebiet“ [GE]	0,6	1,2	II	max. 9 m

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante [OK] der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO für das gesamte Plangebiet mit 9 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der OK gilt der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die OK ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Ausnahmsweise ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenzen der Oberkante [OK] mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) um bis zu 3 m zulässig.

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

#### 3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

#### 3.2 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.

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

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

## III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. SCHUTZ- UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

#### V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB)

Während der Erschließung des Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen.

#### V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Am Rand des Baufeldes vorhandene Vegetationsbestände (Gehölze, Grabensäume, Feuchtbrachen, Feuchtwiesen, artenreiche Glatthaferwiesen) sind während der Bauausführung gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

### 2. ERSATZMASSNAHMEN

#### E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist am Südwestrand des Plangebietes der am Rand der Nassbrache entlang des Grabens stockende Baumbestand vor Umsetzung der erweiterten Gewerbenutzung auf den Stock zu setzen und anschließend dauerhaft als niedrige Gehölzstruktur zu erhalten. Hierzu ist ein regelmäßiges Auf-den-Stocksetzen der Gehölze in maximal 3-jährigem Abstand im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Die Offenhaltung dieses Bereiches dient der Ausdehnung eines Braunkehlchenhabitates im Bereich der Nassbrache im Plangebiet. Sie fördert die Verbindung der Brachfläche zum südlich angrenzenden Feuchtgrünland (Im Artenschutzbeitrag = A1).

#### E2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die am Südostrand der Gewerbefläche entlang des Grabens liegende Fläche dauerhaft als mit Ufergehölzen strukturierte Saumfläche zu erhalten. Hierzu ist alle zwei Jahre ein Rückschnitt der Gehölze abwechselnd auf jeweils einem Drittel der Saumlänge im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Die Erhaltung und Pflege des Saumstreifens dient zur Erhaltung einer für Brutvögel des südlich angrenzenden Offenlandes (Wachtelkönig, Braunkehlchen, Neuntöter) wichtigen Randstruktur und der Minimierung der Störwirkungen aus der Gewerbenutzung. (Im Artenschutzbeitrag = V3).

### **E3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Gemarkung Unnau, Flur 6, Nr.14; Gemarkung Unnau, Flur 19, Nr. 1 und Nr. 2*

Erhalt und Entwicklung des vorhandenen, artenreichen Grünlandes (§15 LNatSchG) durch:

- bis zu zweimaliger Mahd /Jahr zwischen 01.07-15.11
- keine Beweidung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Düngung mit max. 15m<sup>3</sup> Rindergülle je ha/a

Das mit der SGD Nord, Obere Naturschutzbehörde, abgestimmte Kompensationsverhältnis beträgt ca. 1:3.

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. HINWEISE ZU BODEN UND 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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (*Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial*) und der DIN 18915 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*) zu berücksichtigen.

### **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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### **3. INANSPRUCHNAHME PAUSCHAL GESCHÜTZTER FLÄCHEN**

Für die Eingriffe in die nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG und § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützten Biotope sind die Ausnahme- bzw. Befreiungsanträge vom Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung bzw. vor Bauausführung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes festgestellte Bestand an pauschal geschützten Biotopen ist der „Bestandskarte Biotoptypen“ mit Stand vom 27.06.2018 zu entnehmen