



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Ortsgemeinde Dreisbach
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

4. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan
„Unter den Weiden“

Textfestsetzungen
(Blatt B1–B4)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juli 2025

zuletzt geändert: 22.07.2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (4. Änderung und Erweiterung) **"Gewerbegebiet" [GE]** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im GE-Gebiet allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen 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 werden 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 als Grundflächenzahl [GRZ], Geschoßflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im „Gewerbegebiet“ [GE] 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 beträgt drei [III].

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, jedoch sind die als private Grünfläche und die mit Pflanzbindung (Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB) ausgewiesenen Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. 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.

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

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 Flutterband 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.

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.

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. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Gestaltungsmaßnahme G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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 (Böschungsflächen) 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 als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

2. 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.

III. 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.

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

2. HINWEIS ZU ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN

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. HINWEISE ZUM GEOLOGIEDATENGESETZ (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geo-ldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.