

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Bruche“



der Stadt Betzdorf

Textfestsetzungen

Stadt: Betzdorf
Gemarkung: Bruche
Flur: 5 und 6

Satzungsausfertigung

Stand: Juni 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Stadt:	Betzdorf		
Gemarkung:	Bruche	Flur:	5 und 6

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Zusätzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- DIN 45691 (Geräuschkontingentierung)
- DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien)
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)
- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen) zu DIN EN 1997-1),
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung Gliederung und Nutzungsbeschränkungen der Baugebiete.....	1
1.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete.....	1
1.1.2 Allgemeines Wohngebiet	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	5
1.2.2 Höhe der baulichen Anlage	5
1.3 Bauweise	5
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	6
1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	6
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1 Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen	7
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen.....	7
3 Grünordnerische Festsetzungen	8
4 Hinweise	9
4.1 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit.....	9
4.2 Lage am Gewässer.....	9
4.3 Hochwasser	9
4.4 Bereitstellen von Abfallsammelbehältern	9
4.5 Einfriedungen.....	9
4.6 Archäologie	9
4.7 Baugrund	9
4.8 Altlastenverdachtsflächen.....	9
4.9 Bodenschutz	10
4.10 Hinweise zum Artenschutz	10
4.11 Niederschlagswasser.....	10
4.12 Flächenbefestigung	10

Anlage:

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festsetzung Nr. 1.6

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gliederung und Nutzungsbeschränkungen der Baugebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2, 5, 6 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO

1.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete

(1) Allgemeine Festsetzungen zu den eingeschränkten Gewerbegebieten

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (tlw.) und 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit den Einschränkungen nach dieser Festsetzung), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Handwerksbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

(2) Einschränkungen der Art der Nutzung in den Gewerbegebieten

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig für die Lagerung von Material (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, fertig und halbfertig bezogene Teile), die für die eigene Produktion benötigt werden, sowie für unfertige Erzeugnisse (Halbfabrikate) und fertige Erzeugnisse (Fertigfabrikate) der eigenen Produktion.
- Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in der Fläche gegenüber der Summe der Produktions- und Büroflächen eines Betriebsgeländes untergeordnet (unter 50 %) sein.

Nicht zulässig sind:

- Logistikbetriebe, Speditionen und Betriebe des Transport- oder Beförderungsgewerbes
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.)
- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und eine Verkaufsfläche von max. 200 m² aufweisen.

(3) Gliederung der Gewerbegebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 und 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind 3 Teilflächen festgesetzt.

Zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE_e) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} tags in dB	L _{EK} nachts in dB
GEE1	60	45
GEE2	61	46
GEE3	54	39

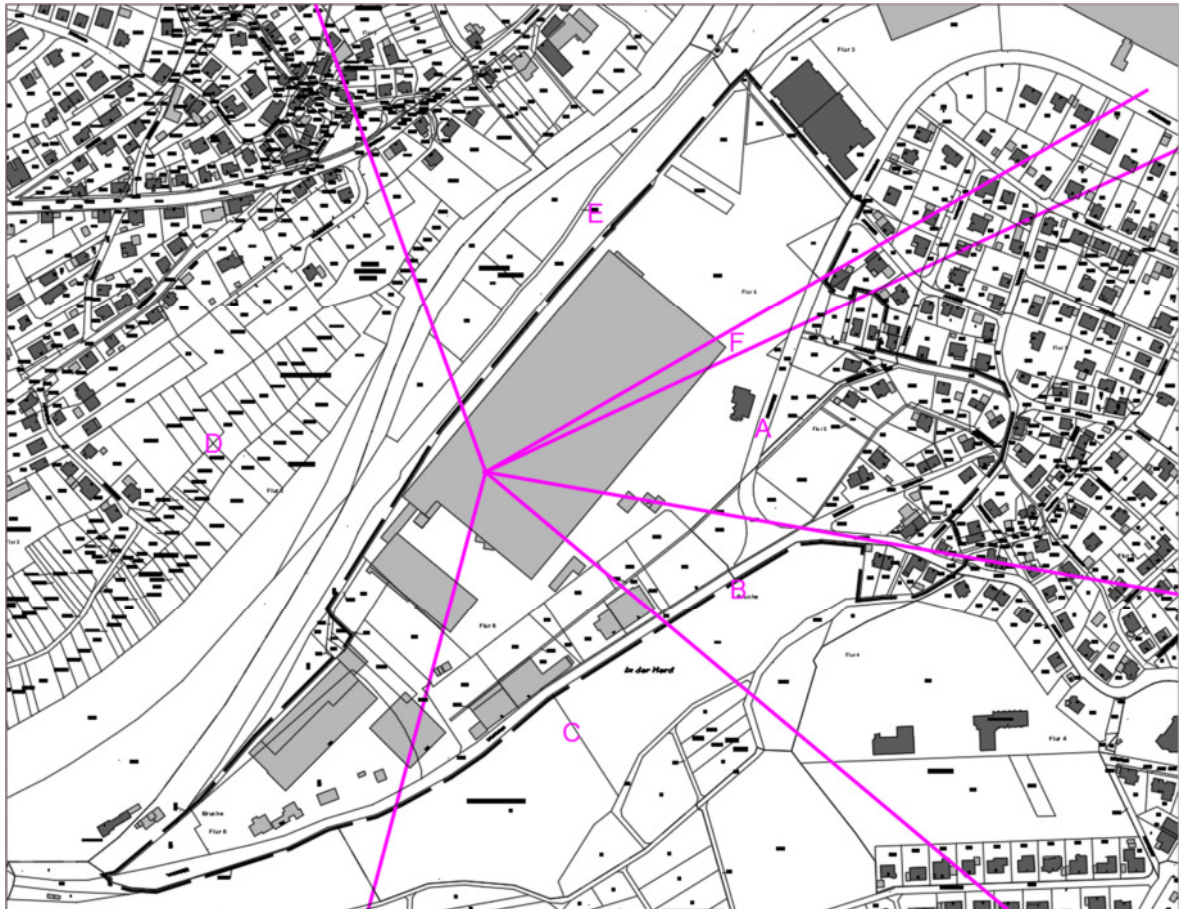
Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

X-Wert = 418640
Y-Wert = 5627670

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis F können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente L_{EK,zus.} berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente L _{EK, zus.} in dB	
		Tag	Nacht
A	65 – 100	0	0
B	100 – 130	3	3
C	130 – 195	7	7
D	195 – 340	2	2
E	340 – 60	6	7
F	60 - 65	2	2

Richtungssektoren, Maßstab 1:6.000

**Hinweis:**

Die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente an den jeweiligen Immissionsorten erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“, unter der Bedingung der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie beispielsweise Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung zu berücksichtigen ist.

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (L_{EK}) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente ($L_{EK,zus.}$) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflexionen usw.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebs bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtemissionskontingente eingehalten werden. Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig. Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und geplanten betrieblichen Fahrstraßen) oder aber auch Verladebereichen oder auch Lärmschutzwänden und -wällen etc.
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Belüftungsaggregate etc.)

Weiterhin bestehen innerhalb des kontingentierten Bereiches die Anforderungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm – Immissionsrichtwerte) für evtl. schutzbedürftige Nutzungen.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO,

In den allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 (tlw.) und 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung gehen aus den Einschrieben in der Planzeichnung hervor. Sie sind wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Geschossflächenzahl	Gebäudehöhe über NHN	Anzahl der Vollgeschosse
GEE1	0,8	10,0	--	192	--
GEE2	0,8	10,0	--	190	--
GEE3	0,6	6,0	--	190	--
WA	0,4	--	0,8	--	II

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Gebäudehöhe bezogen auf NHN darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Die Höhe der Gebäudemitte wird dabei aus der mittleren Höhe aller Fassaden gemittelt.

Untergeordnete Gebäudeteile - wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte etc. – sind von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte Gesamthöhe (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum obersten Bauteil) wie folgt überschreiten:

- GEE 1 und 2 auf einer Fläche von max. 15 % des Gebäudes und 150 m² um max. 5,0 m,
- GEE 3 auf einer Fläche von max. 15 % des Gebäudes und 80 m² um max. 5,0 m

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In den Gewerbegebieten 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise mit Grenzabstand festgesetzt.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf in dem Gewerbegebiet 1 und 2 250 m nicht überschreiten.

In dem Gewerbegebiet 3 und Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die in die Planzeichnung eingetragenen Flächen mit Leitungsrechten dürfen nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers überbaut werden.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 3,0 Metern einzuhalten.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Lärmschutz im Bereich WA

In den in der Planzeichnung sowie in der Anlage gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) ist bei der Neuerrichtung von störungsempfindlichen Nutzungen zum Schutz vor einhergehenden Verkehrslärm durch die Bahnstrecke durch geeignete Grundrissanordnung oder durch geeignete Bauteile (Fassaden, Fenster) sicherzustellen, dass die Innenwohnräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschützt werden.

Dafür sind Bauteile zu verwenden, die folgenden resultierende bewertete Schalldämmmaße in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen einhalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen nach Tabelle 8 der DIN 4109 (für Wohngebäude)

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB für Aufenthaltsräume im Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB für Büroräume und ähnliches
I	≤ 55	30	--
II	< 56 bis ≤60	30	30
III	< 61 bis ≤65	35	30
IV	< 65 bis ≤70	40	35
V	< 70 bis ≤75	45	40
VI	< 75 bis ≤ 80	50	45
VII	> 80		50

Hinweise:

Die Festsetzung gilt für neuerrichtete Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer störempfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Wohnraum).

Es wird empfohlen, zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den Fassaden, die Bahnstrecke hin ausgerichtet sind, ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren. Ggf. sind Be- und Entlüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Die Außenwohnbereiche sind zur schallabgewandten Gebäudeseite (östlicher Bereich) hin zu orientieren.

Die Einhaltung der Rauminnenwerte ist entsprechend der Schutzwürdigkeit der Nutzung und der Lage der Räume (z.B. bahnzugewand und Geschoss) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Innerhalb der Gewerbegebiete können für störungsempfindliche Nutzungen (wie z.B. Büronutzungen, Sozialräume etc.) voraussichtlich ebenfalls Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen

Einfriedungen sind in den Gewerbegebieten bis 3,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die vorhandene Geländeoberkante maßgebend.

Einfriedungen sind mit nicht-reflektierenden Materialien auszuführen.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinanderliegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen gilt die Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

3 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche i.V.m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind geschlossen mit heimischen Sträuchern und mittelwüchsigen Bäumen II. Ordnung (als Heister) zu bepflanzen.

Auszunehmen von der Bepflanzung sind beidseitig der Gehölzpflanzung vorgelagerte krautige Saumstreifen, welche im Übergang zu den angrenzenden Baugebieten in einer Breite von jeweils mind. 1 - 1,5 m auszubilden sind.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden.

Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % betragen.

Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände für Pflanzungen nach §§ 44 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Heckenrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Heister:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)

Für die zu pflanzenden Gehölze werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Heister: v. Hei., mit Ballen, 200 - 250 cm Höhe
- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60 - 100 cm Höhe

Die beidseitig der Gehölzpflanzung vorgelagerten Saumstreifen sind mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung einzusäen und einmal jährlich ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

4 Hinweise

4.1 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

4.2 Lage am Gewässer

Das Plangebiet liegt weniger als 40 m von der Uferlinie der Sieg entfernt. Bauliche Anlagen bedürfen der Genehmigung nach § 31 Abs. 1 LWG.

4.3 Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Abgrenzung HQ 200. Bei extremen Hochwasserereignissen können Teile des Geländes überflutet werden, wobei Wasserstände bis zu 2 m über Gelände auftreten können.

4.4 Bereitstellen von Abfallsammelbehältern

Abfallsammelbehälter aus dem GEE1 sind am Abholtag an der Industriestraße bereitzustellen, sofern die Abfälle nicht auf dem Betriebsgrundstück abgeholt werden.

4.5 Einfriedungen

Die an den Bahnkörper angrenzenden Gewerbegrundstücke sind von dem Grundstückseigentümer wirksam einzufrieden und die Einfriedungen dauerhaft zu erhalten.

4.6 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Altenkirchen sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

4.7 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Im Plangebiet sind aufgrund in der Nähe gelegenen ehemaligen Bergbaus auf Erze Ablagerungen von metallhaltigen Aufbereitungsrückständen nicht auszuschließen. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen auffällige Bodenveränderungen beobachtet werden, sollten diese von fachkundigen Gutachtern untersucht werden.

4.8 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei altlastenverdächtige Flächen, deren Abgrenzungen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind. Bei der größeren Fläche handelt es sich um einen Bereich, in dem Bauschutt und Erdaushub abgelagert wurde. Es handelt sich nicht um verifizierte Daten.

Im Bereich Wiesenstraße 25 wurde mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen in den altlastenverdächtigen Flächen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beteiligen.

4.9 Bodenschutz

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen.

4.10 Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Der etwaige Abriss von Gebäuden sollte möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 30. März des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben / Zwischenquartiernutzung von Fledermäusen) erfolgen. Unabhängig von dem Zeitraum des Abrisses von Gebäuden gelten die Regelungen zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (z.B. Tötungsverbot und Nest-/ Quartiersschutz des Einzelindividuum), so dass ganzjährig vor Abriss von Gebäuden mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt werden soll, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

4.11 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

4.12 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Betzdorf, den 18.12.2018

(Michael Pagnia)

1. Beigeordneter

Anlage:

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festsetzung Nr. 1.6

