

Ortsgemeinde Dernbach



Bebauungsplan

„Ebernhahner Straße“

Begründung

Stand: Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

13. Dezember 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer

Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Planungsalternativen	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5.1.	Ziele der Raumordnung	7
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
6.	Umweltbelange	9
6.1.	Naturschutz und Landespflege	9
6.2.	Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)	10
6.3.	Starkregen	10
6.4.	Radon.....	11
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	11
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
7.3.	Pflanzliste	13
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
7.5.	Hinweise	13
8.	Abwägung	14
9.	Flächenbilanz	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dernbach ist bestrebt, die Ansiedlung einer Norma Lebensmitteldiscountfiliale durch einen Vorhabenträger oder einem von ihm benannten Dritten zu ermöglichen. Derzeit gibt es nur kleinteilige und geringfügige Möglichkeiten der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Diese Situation soll durch den Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“ Rechnung getragen werden. Um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben zu schaffen, ist ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB für den Teilbereich in der Gemarkung Dernbach aufzustellen. Insoweit ist die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegende Teil des Plangebietes bereits eine gewerbliche Baufläche dar - die Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind nicht parzellenscharf. Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst aktuell Freiflächen.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans zusammengestellt werden.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Dernbach beschlossen den Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__.____. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Dernbach den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Dernbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am __.__.____ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Dernbach, Verbandsgemeinde Wirges, im Westerwald. Südlich und westlich schließen sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Nördlich und östlich vom Plangebiet befinden sich Freiflächen.

Erschlossen wird das Gelände über die Ebernhahner Straße, die als Landesstraße L 312 von Dernbach Richtung Norden nach Wirges und Ebernhahn führt.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von rund 0,9 ha auf und beinhaltet in der Flur 12 die Flurstücke 885/1, 884/1, 883/1, 882/1, 881/1, 880/1, 879/1, 878/1, 878/1, 5106/3, 5106/2, 877/2, 877/3, 5358/1(tlw.), 5358/41 (tlw.) sowie 871/2 (tlw.).



Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“
(Katastergrundlage Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-1015, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Freifläche im Außenbereich. Der gesamte Bereich wird von Intensivgrünland eingenommen. Zudem befindet sich eine Obstbaumgruppe bestehend aus drei hochstämmigen Apfelbäumen und einem Walnussbaum auf den Parzellen.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Gemäß Vorgaben des Flächennutzungsplans soll das Gebiet künftig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Vielfalt an möglichen gewerblichen Nutzungen soll lediglich auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage eingeschränkt werden. Planerischer Wille der Gemeinde ist es, auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelhandwerk (Bäckerei / Metzgerei) oder sonstige Fachmärkte sollen dabei ebenfalls möglich sein, da die Ortsgemeinde abgesehen von einem Bäcker/ Konditor nicht über nahversorgungsrelevanten Einzelhandel verfügt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ebernhahner Straße, die Dernbach mit der nördlich gelegenen Ortsgemeinde Ebernhahn und der Stadt Wirges verbindet. Der Bebauungsplanung liegt eine Erschließungsplanung zugrunde. Diese sieht vor, auf der Ebernhahner Straße von Norden kommend eine Linksabbiegerspur mit entsprechender Aufstellfläche herzustellen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im Bereich des Wirtschaftsweges Ebernhahner Straße.

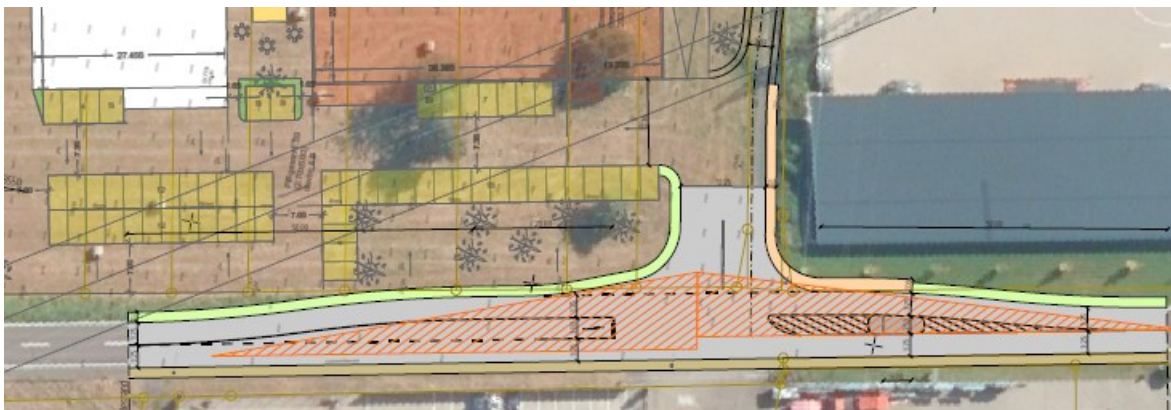


Abbildung 2 Erschließung Plangebiet durch Einrichten einer Linksabbiegerspur
(Kocks Consult GmbH, September 2022)

Die Erschließungsplanung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) abgestimmt.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Netz.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal ist hingegen hydraulisch bereits ausgelastet, so dass nur eine gedrosselte Einleitung von 9l/sec möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist somit auf dem Gelände zurückzuhalten.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Eine gewerbliche Nutzung ist dann am gewählten Standort nicht realisierbar. Gewerbliche Nutzung sind aufgrund fehlender Flächenreserven, in Form von leerstehenden Gebäude wie auch im Bereich unbebauter Flächen, auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet nicht umsetzbar. Darüber hinaus bietet sich die Lage aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung an. Für die Ansiedlung von Einzelhandel spricht zudem auch die Nähe zu den Wohngebieten der Ortsgemeinde. Der Vorhabenstandort kann von ca. der Hälfte der Siedlungsfläche zu Fuß in etwa 10 Gehminuten erreicht werden.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Mittelrhein-Westerwald definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Die Ortsgemeinde Dernbach gehört gemeinsam mit Wirges zum Verdichtungsbereich Montabaur. Der LEP IV weist Dernbach die zentralräumliche Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zu. Die Kooperation führt Dernbach gemeinsam mit Wirges durch. Zudem weist das LEP IV Dernbach und Umgebung als Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung aus.

Gemäß LEP IV befindet sich Dernbach in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit von 8 bis 20 Zentren, die innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten mit dem PKW erreichbar sind. Zudem befindet sich Dernbach in einem Bereich, der geprägt ist durch einen Rückgang der Bevölkerung – Wanderungsgewinne können den Sterbeüberschuss nicht kompensieren.

Aufgrund der nicht parzellengenauen Darstellungen des RROP ist nicht eindeutig abzulesen, ob das Plangebiet außerhalb der Siedlungsfläche liegt. Da sich die Siedlungsfläche jedoch unmittelbar südlich anschließt, kann davon ausgegangen werden, dass auch für den Bereich des Plangebietes die Einordnung als Siedlungsfläche gilt.

Der überwiegende Teil der Verbandsgemeinde Wirges, und somit auch Dernbach, befindet sich innerhalb des dargestellten Regionalen Grünzugs und ist Teil des sog. Kannebäckerland, einem Kulturland u.a. geprägt durch Tonabbau, Töpfereien etc. So gehört der Bereich insbesondere südlich um Dernbach zum Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Nördlich Dernbachs schließt sich eine bedeutsame historische Kulturlandschaft der Stufe 4 (gehobene Bedeutung) an.

Die Ziele des LEP IV und RROP werden nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges aus dem Jahr 2017 stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes in der Ortsgemeinde Dernbach gewerbliche Bauflächen sowie in einem kleinen Bereich im Norden auch landwirtschaftliche Flächen dar. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche setzt sich nördlich des Plangebietes sowie westlich der Verkehrsfläche fort. Westlich des Plangebietes werden ebenfalls gewerbliche Baugebiete dargestellt. Südlich schließen sich Darstellungen von gemischten Bauflächen an.

Da es sich beim Flächennutzungsplan nicht um eine parzellenscharfe Darstellung der von der Gemeinde geplanten künftigen Nutzung handelt, kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass dieser Bebauungsplan die Grundzüge der Flächennutzungsplanung übernimmt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.



Abbildung 3

Ausschnitt FNP der VG Wirges

(Flächennutzungsplan der VG Wirges, August 2017, Darstellung ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs)

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflege¹

Der gesamte Geltungsbereich erstreckt sich auf etwa 0,9 ha. Der Bestand ist vollkommen unversiegelt. Die vorkommenden Biotoptypen sind eine Fettwiese und eine Obstbaumgruppe.

Überörtliche Umweltbelange wie Biotopverbundflächen, Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden vom Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch liegt das Planareal in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Planareal liegt jedoch in einem Vorbehaltsgebiet (VG) Grundwasserschutz. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist bei der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.

Starke Beeinträchtigungen sind insbesondere für die Schutzgüter Fläche und Boden, Biotope sowie Klima und Luft zu prognostizieren. Dies wird vor allem durch die großflächige Versiegelung bewirkt. Durch den Verlust des Bodengefüges werden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vollständig unterbunden. Durch den hohen Versiegelungsgrad gehen klimawirksame Flächen verloren. Ein Aufheizen ist die Folge, was gleichzeitig das Mikro- und Kleinklima nachhaltig beeinflusst.

Im Folgenden werden die weiteren Schutzgüter Mensch und Kultur-/Sachgüter näher betrachtet.

Auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nur geringe bis keine erheblichen Wirkungen zu erwarten. Dies begründet sich in der räumlichen Lage des Planareals. Da dieses am nordwestlichen Siedlungsrand an ein bereits existierendes Gewerbebestandort grenzt, sind nachhaltige Wirkungen auf Wohnbauflächen unwahrscheinlich. Auch sind keine erholungswirksamen Flächen oder Verkehrsachsen durch die Planung betroffen.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff – im Besonderen die baubedingte Vegetationsbeseitigung und Bodenversiegelung - durch ein internes Maßnahmenkonzept nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Hier sind externe Ausgleichsflächen zwingend erforderlich.

Die dargestellten Maßnahmen sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

Standortalternativen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

¹ Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, 11/2021.

6.2. Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)

Im Rahmen der Planungen zum Vorentwurf wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durchgeführt. Hierbei hat das Fachbüro BNL im Zuge der Allgemeinen Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 (ASP)² geprüft, ob durch das geplante Vorhaben gegebenenfalls Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die Untersuchung erstreckt sich über verschiedene Arten (u.a. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, weitere Säugetiere, europäische Vogelarten oder sonstige gefährdete Zugvögel). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine vorhandene Baumhöhle von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnte. Bei der Begehung konnte jedoch kein Besatz festgestellt werden. Um eine Betroffenheit gänzlich auszuschließen, ist vor einer Rodung des Baums zu kontrollieren, ob die Höhle unbesetzt ist. Die Prüfung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um ein essenzielles Jagdgebiet handelt. Ausweichmöglichkeiten liegen im direkten Umfeld vor.

Für die übrigen untersuchten Arten kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Bei Beachtung einer Kontrolle der Baumhöhle vor Rodung aus gutachterlicher Sicht das Vorhaben zulässig ist.

6.3. Starkregen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gefährdungslagen nach Starkregen³. So befindet sich östlich des Plangebietes ein Bereich mit potenziellen Überflutungen an Tiefenlinien, sowie südlich gelegen ein Sturzflutentstehungsgebiet mit einer geringen Abflusskonzentration nach Einzugsgebiet von 2.500 bis 5.000 m².

Der Bereich der potenziellen Überflutung liegt mindestens 10,00 m tiefer als das Plangebiet.

² Vgl. Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Ebernahner Straße“, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, 12/2021

³ Vgl. Wasserportal Rheinland-Pfalz, Starkregenkarte, Zugriff 07.10.2022



Abbildung 4 Ausschnitt Starkregenkarte
(Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff 07.10.2022)

6.4. Radon

Über das konkrete Vorkommen von Radon im Plangebiet ist nichts bekannt. Das Gebiet liegt allerdings in einem Bereich, wo Radon – ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs – an die Erdoberfläche treten kann, sich dort sammeln könnte und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen könnte. Für die geplante Nutzung ist zum einen nicht mit einem Ansammeln von Edelgas in ungelüfteten Räumen zu rechnen und zum anderen können einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, eingesetzt werden.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets werden gewerbegebietstypische Nutzung zugelassen. Es werden Nutzungen als Ausnahme zugelassen oder ausgeschlossen, die weniger oder gar nicht in die Umgebungsstruktur passen und aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht über die notwendigen Flächenreserven verfügen.

Das Wohnen soll dem dafür eigens vorbehaltenen Gebieten überlassen bleiben und im Plangebiet somit klar die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen / bordellartiger Betriebe trägt der unmittelbaren Nähe des

Plangebietes zu Wohngebieten Rechnung. Ebenso sind auf Grund der geringen Platzkapazitäten Werbeanlagen als eigenständige Anlagen ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelhandwerk oder sonstigen Einzelhandelsbetrieben soll unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ebenfalls möglich sein. Für die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs besteht Entwicklungsspielraum. Dies entspricht auch dem Versorgungsauftrag der Ortsgemeinde Dernbach als kooperierendes Mittelzentrum.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird die GRZ für die Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen gewerbliche Nutzung des Grundstücks, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschossen orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Die Höhenfestsetzung basiert auf dem Bezug zur mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN). Bei den festgesetzten maximal 291,00 m.ü.NHN kann das Gebäude eine bauliche Höhe von max. 10,50 m erhalten. Die Höhe berücksichtigen die geplante Geländemodellierung, die vorsieht in Richtung der Ebernhahner Straße das Gelände abzutragen, so dass der westliche Teil der Stellplatzanlagen das Höhenniveau der Gebäude erreicht.

Die Festsetzung des Baufensters orientiert sich an den Grundstücksgrenzen und entspricht den Vorgaben nach Landesbauordnung.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen dient ebenfalls der optimierten Flächennutzung und somit der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen. Aufgrund der Erschließungsplanung und zur Sicherung des Verkehrsflusses auf der Ebernhahner Straße wird eine Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt im Süden und wurde verkehrstechnisch untersucht. Auf der Ebernhahner Straße wird von Norden kommend eine Linksabbiegerspur eingerichtet. Hierdurch wird ein sicher Verkehrsfluss und das flüssige Ein- und Ausfahren gewährleistet.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt ebenfalls auf Grundlage der Erschließungsplanung. In diesem Bereich des Plangebietes wird der Ausbau der Wegeparzelle, u.a. zur Errichtung eines Fußweges, erforderlich. Dies führt dazu, dass die derzeitige Parzelle (Flurstück 5106/3) nicht ausreichend breit ist und somit von dem Flurstück 878/2 Teile als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung benötigt werden. Da es sich derzeit lediglich um einen Wirtschaftsweg handelt, wird der Weg im weiteren Verlauf (Flurstück 5106/2 und 877/2) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Hiermit wird sichergestellt, dass die Verbindung zu östlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche weiterhin möglich ist.

Die Begrünung von Stellplätzen sorgt zum einen für die Beschattung der Fläche zum anderen wird durch eine Begrünung zum Ausgleich der Versiegelung beigetragen.

Mit den Pflanzvorschriften (Anpflanzfläche) wird eine angemessene Abgrenzung des Baugebietes zum Außenbereich erwirkt, indem ein Ortsrand ausgebildet wird. Die Anpflanzfläche, die teilweise entlang der Ebernhahner Straße führt, dient der Abgrenzung der Stellplatzfläche zum Einfahrtsbereich. Der explizite Ausschluss der Möglichkeit einer Überführung dieser Flächen dient dem Schutz der Anpflanzungen und würde dem Ziel der Eingrünung des Gebietes zuwiderlaufen.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können. Die Regelungen zu den Werbeanlagen soll ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Eigenwerbung gegeben werden, allerdings eine städtebauliche Dominanz der Anlagen vermieden werden.

7.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

7.4. Nachrichtliche Übernahmen

Es werden die Abstände zur Landesstraße L 312 aufgenommen sowie der oberirdische Leitungsverlauf im Plan nachrichtlich dargestellt.

7.5. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie

sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Dernbach Kenntnis hat.

Im Zuge des Verfahrens ist die Abwägung im Sinne des BauGB inhaltlich aus der Berücksichtigung behördlicher Belange und Anregungen aus der Öffentlichkeit zu ergänzen.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		8.956	100,0
Gewerbegebiet	Insgesamt	6.311	70,5
	<i>davon überbaubar</i>	3.208	50,8
	<i>davon Anpflanzfläche</i>	481	7,6
Straßenverkehrsfläche	Insgesamt	2.645	29,5
	<i>davon öffentlich</i>	2.460	93,0
	<i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	185	6,9

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Ebernhahner Straße“ der Ortsgemeinde Dernbach beigelegt.

Dernbach, den _____

(Ortsbürgermeister)