

Textteil zum Bebauungsplan „Gewerbepark Kießling“

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| 1.1. Allgemein zulässig sind: | |
| 1.1.1. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. | § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO |
| 1.2. Ausnahmsweise zulässig sind: | |
| 1.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. | § 8 (3) Nr.1 BauNVO |
| 1.2.2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. | § 8 (3) Nr.2 BauNVO |
| 1.2.3 Anlagen für sportliche Zwecke | § 1 (5) BauNVO |
| 1.2.4 Einzelhandel in Form von „unselbständigen Verkaufsstätten“. | § 1 (5) BauNVO i.V.m.
§ 1 (9) BauNVO |
| <u>Definition unselbständige Verkaufsstätten:</u> Einzelhandel ist innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten ¹ der zulässig erklärten Betriebe als Ausnahme zulässig, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen Betriebs – verstanden als die Gesamtheit der zum Betrieb gehörenden Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück – deutlich untergeordnet ist. | |
| 1.3. Unzulässig sind: | |
| 1.3.1 Die in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. | § 1 (5) BauNVO i.V.m.
§ 1 (9) BauNVO |
| 1.3.2 Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO
i.V.m. § 1 (9) BauNVO |

¹ Unselbständige Verkaufsstätten zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und dabei nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt.

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO
- 2.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus der Planurkunde. § 18 (1) BauNVO
- 2.1.2 Definition Gebäudehöhe § 18 (1) BauNVO
- Die zulässige Gebäudehöhe wird bei Flachdächern (FD) durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika), bei Satteldächern (SD) durch die Höhenlage der Firstlinie bestimmt. Unter der Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei flach geneigten Dächern ist die höhere Dachkante der Dachfläche maßgebend.
- 2.1.3 Technische Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen auf dem Dach (auf max. 20 % der jeweiligen Dachfläche) dürfen die Höhe nach Ziffer 2.1.1 um max. 3,00 m übersteigen. § 18 (1) BauNVO
- 2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl** §§ 19 und 20 BauNVO
- 2.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planurkunde. § 19 (4) BauNVO
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen** §§ 22, 23 BauNVO
- 2.3.1 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von einer offenen Bebauung wird hier aber eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. § 22 (4) BauNVO
- 2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 BauNVO
- 3. Versorgungsanlagen** § 1 (6) Nr. 2 BauNVO
i.V.m. § 14 (2) BauNVO
- 3.1** Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 1a von § 14 der BauNVO Anwendung findet.

- 4. Garagen inkl. überdachte Stellplätze** § 12 BauNVO
- 4.1** Garagen inkl. überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 12 (6) BauNVO
- Hiervon abweichend sind mit Photovoltaikanlagen überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der so zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen“ mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ und der weiteren Zweckbestimmung „Parkplatzüberdachung mit Photovoltaikanlagen“ zulässig.
- 5. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 5.1** Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen und ähnlichen Freianlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\geq 0,7$ herzustellen.
- Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind. Weiterhin sind die Hinweise unter Punkt D. zu beachten.
- 6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 6.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen**
- 6.1.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel**
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (Anhang 7.1 – 7.6 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 4 der textlichen Festsetzungen) nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell bau-rechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
- Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

6.1.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, in Bereichen, in denen die Vorsorgewerte (59 dB(A) nachts der 16. BImSchV für ein GE; siehe Anhang 6.3, 6.5 und 6.7 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 3) überschritten werden, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassade mit Fenster der schutzbedürftigen Räumen Beurteilungspegel ≤ 59 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 59 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

6.1.3 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen sollte ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 55 dB(A) in der Nacht (blaue Grenzwertlinie DIN 18005 GE der Anhänge 6.3, 6.5, 6.7 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 3 der textlichen Festsetzungen) eine Grundrissorientierung in der Weise erfolgen, dass sich hinter lärmzugewandten Fassaden keine schutzbedürftigen Raumnutzungen befinden. Von offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Fassung Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung) der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist ebenfalls an lärmzugewandten Fassaden abzusehen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel nachts < 55 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

6.2 Lärmemissionskontingentierung

Zulässig sind in den in der Planzeichnung abgegrenzten Teilflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche 1 (TF1):	LEK, tags	= 64 dB(A)/m ²
	LEK, nachts	= 44 dB(A)/m ²
Teilfläche 2 (TF2):	LEK, tags	= 63 dB(A)/m ²
	LEK, nachts	= 41 dB(A)/m ²
Teilfläche 3 (TF2):	LEK, tags	= 63 dB(A)/m ²
	LEK, nachts	= 60 dB(A)/m ²
Teilfläche 4 (TF2):	LEK, tags	= 62 dB(A)/m ²
	LEK, nachts	= 43 dB(A)/m ²
Teilfläche 5 (TF2):	LEK, tags	= 61 dB(A)/m ²
	LEK, nachts	= 40 dB(A)/m ²

Für die im Plan (hier Punkt E, Anlage 2) innerhalb der dargestellten Richtungssektoren A bis F liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK_{zus} ersetzt werden:

Sektoren mit Zusatzkontingente

Sektor	Anfang	Ende	LEK _{zus}	
			Tag	Nacht
A	30	90	3	0
B	90	210	8	5
C	210	230	0	0
D	230	270	9	7
E	270	300	1	0
F	300	30	3	1

Als Referenz für die o. a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt (UTM-Format) berücksichtigt:

X	Y
415.630	5.590.870

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweise: Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen

Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.
- Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung und den geplanten Betriebsflächen, Fahrstraßen etc. oder aber Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen).
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf die erforderlichen Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z. B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).
- Errichtung eines Lärmschutzwalles in Richtung des direkt angrenzenden Aussiedlerhofes (IO 01 Klosterhof).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Einfriedungen

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m und zwar in Form von

- Laubgehölzhecken,
- transparenten Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen,
- Mauer-Zaunkombinationen und
- nicht transparenten Zäunen sowie geschlossene Mauern und Wände, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Seite mit Kletterpflanzen und / oder einheimischen Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden,

zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

2.1 Werbeanlagen sind nur außerhalb der Anbauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 LStrG und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Werbeanlagen an Fassaden und Dachreklamen dürfen die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe gem. Tz. A. 2.1.1 um max. 1,00 m überschreiten. Für selbstständige, freistehende Werbeanlagen (Pylone, Türme, Gerüste, etc.) gilt die gleiche Höhenbeschränkung sinngemäß.

2.3 Pro Baugrundstück und auf der festgesetzten Stellplatzfläche – hier bis zu einer Anlagenhöhe von 3 m - ist jeweils nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

2.4 Rotierende, reflektierende, blendende, blinkende oder blinkend angestrahlte, mit Intervallschaltung, mit Farbwechslern und mit Wechsel- oder Laufschrift betriebene Werbeanlagen sind unzulässig.

Es sind weiterhin nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Beleuchtung). Weiterhin wird auf Punkt D. Hinweise, hier „Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen“ hingewiesen.

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

3.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünzte Flächen - möglichst zusammenhängend - anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Lava-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25
BauGB i.V.m. § 88 (1)
Nr. 7 LBauO

1. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf den privaten Flächen

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) auf den privaten Baugrundstücken nach Beendigung der jeweiligen Hochbaumaßnahmen - hier nach Fertigstellung der / des Hauptgebäude(s) mit Abnahme durch die Bauaufsicht - zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzende Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind aber zulässig.

- 2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- 2.1** Im Bereich des südl. Parkplatzes, der Pflanzflächen ③, ④ und ⑥ sind insg. 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume in eine jeweils mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube sollte mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Bei Bedarf ist der Baum gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Es wird die Anlage von Baumrigolen empfohlen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 xv, m.Db. Stammumfang 10-12 cm
Beispielarten: Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*)
- 2.2** Die Biotoptypen (Jungwuchs/Vorwald, Gehölzstreifen, naturnaher Graben) in der Pflanzhaltfläche mit der **Ordnungsziffer** ① sind zu erhalten und bei Bedarf schonend zu Pflegen. Eine Entwicklung zu höherwertigen Biotoptypen ist zuzulassen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist diese Fläche als Bautabufläche zu betrachten.
- 2.3** Die Biotoptypen (Jungwuchs/Vorwald, Ufergehölz, Schilfröhricht, sich selbst überlassenes Abbaugewässer, artenreiche Grasfläche und Grasweg) in der Pflanzhaltfläche mit der **Ordnungsziffer** ② sind zu erhalten und bei Bedarf schonend zu Pflegen. Eine Entwicklung zu höherwertigen Biotoptypen ist zuzulassen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist diese Fläche als Bautabufläche zu betrachten.
- 2.4** Die mit der **Ordnungsziffer** ③ gekennzeichneten Pflanzfläche ist als höherwüchsige Grasfläche zu entwickeln und zu pflegen. Die Ansaat der Fläche hat mit RegioSaatgut aus dem Ursprungsgebiet (UG) 7 „Rheinisches Bergland“ zu erfolgen.
Pflege: Zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Einsetzen von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zugelassen.
Zudem sind in dieser Fläche 20 heimische, standortgerechte Einzelsträucher anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll mindestens 1,5 m betragen.
Mindestpflanzqualität der Einzelsträucher: Verpflanzt, 3 Triebe, 100-125 cm, ohne Ballen
Beispielarten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

2.5 Die mit der **Ordnungsziffer** ④ gekennzeichneten Pflanzfläche ist als höherwüchsige Grasfläche zu entwickeln und zu pflegen. Die Ansaat der Fläche hat mit RegioSaatgut aus dem Ursprungsgebiet (UG) 7 „Rheinisches Bergland“ zu erfolgen.

Pflege: Zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Einsetzen von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zugelassen.

Zudem sind in dieser Fläche 10 heimische, standortgerechte Einzelsträucher anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll mindestens 1,5 m betragen.

Mindestpflanzqualität der Einzelsträucher: Verpflanzt, 3 Triebe, 100-125 cm, ohne Ballen

Beispielarten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

2.6 Die mit der **Ordnungsziffer** ⑤ gekennzeichneten Pflanzfläche ist zum Schutz vor Spritz-Emissionen südl. der K 148 in Form einer 2 m breiten Schnitthecke zu entwickeln.

Mindestpflanzqualität der Einzelsträucher: Verpflanzt, 3 Triebe, 100-125 cm, ohne Ballen

Beispielarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

2.7 Die mit der **Ordnungsziffer** ⑥ gekennzeichneten Fläche ist als heimische, standortgerechte Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll ca. 1,5 m betragen.

Mindestpflanzqualität der Einzelsträucher: Verpflanzt, 3 Triebe, 100-125 cm, ohne Ballen

Beispielarten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Zwischen den Sträuchern ist eine Initialansaat mit RegioSaatgut aus dem Ursprungsgebiet (UG) 7 vorgesehen.

Pflege: Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Einsetzen von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zugelassen.

2.8 Dachbegrünung (hier als Empfehlung)

Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt im Folgenden derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Die nutzbaren Dachflächen von Flachdächern sowie von gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) sollten unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018² mindestens extensiv begrünt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung sollte eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert $< 0,4 C_s$ erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorgesehen werden.

Aufgeständerte Solaranlagen sind hier ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsempfehlung ausdrücklich nicht entgegen.

2.9 Fassadenbegrünung (hier als Empfehlung):

Bei Gebäuden sollten fensterlose bzw. öffnungs- und werbefreie Fassadenflächen von mehr als 6 m Länge in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, begrünt werden. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4 nach Anlage 1). Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung können auch Ränkelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Mittelachsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika vorgesehen werden. Für die Pflanzen sollte eine ausreichender Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sein, z.B. durch einen ausreichenden Wurzelraum mit direkter Verbindung zum Erdreich.

2.10 Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhalte-/ Versickerungsbecken)

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Symbol „Abwasser“ gekennzeichneten Flächen für die Abwasserbeseitigung ist die Anlage von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, einschließlich aller hierzu erforderlichen Zufahrtsbereiche und technischen Einrichtungen, sowie alle erforderlichen unter- und oberirdische Leitungen und Zuleitung, Einfriedigungsanlagen etc. zulässig.

Hinsichtlich der Grünflächenbepflanzung und -pflege wird weiterhin auf die Festsetzungen C. 2.1, 2.4 bzw. 2.5 verwiesen.

² unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

D Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Berücksichtigung des Artenschutzes:

Erforderliche **Beleuchtungsanlagen** im Außenbereich sind auf Insekten und Fledermäuse abzustimmen. Zum Schutz der Insektenfauna sollten nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern

Vermeidung von Vogelschlag: Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sind zu vermeiden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz (Stichwort „hochwirksame“ Muster, s. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach) erzielt werden.

Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Die Rodung und Baufeldräumung ist daher außerhalb dieser Zeit durchzuführen. Zur Vermeidung einer Besiedlung der gefälltten Gehölze durch Vogelarten (z. B. Rotkehlchen, Zaunkönig) ist das Rodungsmaterial einschließlich der Äste, unmittelbar nach der Rodung, spätestens aber vor Einsetzen der Nestbauphase im März, aus dem Baufeld zu beseitigen. Nur Gehölzreste, die dauerhaft innerhalb der Gehölzfläche verbleiben können, müssen nicht beseitigt werden (gem. Fachbeitrag Artenschutz Maßnahme V1).

Vor Beginn von Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen, sind Kontrollen durch einen Faunisten auf Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten durchzuführen. Es sind die Vorgaben des § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu beachten. Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die geplante Baumaßnahme betroffen sein, sind Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung vor Durchführung der

Baumaßnahme umzusetzen (gem. Fachbeitrag Artenschutz Maßnahme V2).

Archäologie:

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. 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 (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Brandschutz:

Hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl. S, 234 anzuwenden.

Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Wassermenge von mindestens 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung dieser erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,

- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- unterirdische und/ oder oberirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Hydranten für die Entnahme von Löschwasser so anzuordnen sind, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Zwischen den Hydranten wird ein Abstand von 150 m als ausreichend erachtet.

Wasserwirtschaft, Niederschlagsversickerung:

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Inwieweit eine gezielte Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die Zuständigkeit der Behörde gemäß § 19 LWG RLP für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach Absatz 1 Abschnitt 2a von der abflusswirksamen Fläche bestimmt. Demnach ist für eine Abflusswirksame Fläche von bis zu 500 m² die Untere Wasserbehörde und ab 500 m² die Obere Wasserbehörde zuständig. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Ausgenommen von dieser Versickerungsempfehlung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls und der Flächenverfügbarkeit / geringen Grundstücksgröße eine Versickerung des Oberflächenwassers als nicht geeignet bewertet wird. Daher wird von der zwingenden Versickerungsverpflichtung im

Rahmen des Bebauungsplans (per Festsetzung) abgesehen.

Starkregen- / Sturzflutenvorsorge:

Das Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregeneignissen gefährdet, siehe auch

- <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>

Neubauten sollten in einer an Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden.

DIN - Vorschriften³:

Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),

³ Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschriften und Regelwerke können in der Stadtverwaltung Andernach (Läufstraße 11, 56628 Andernach) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

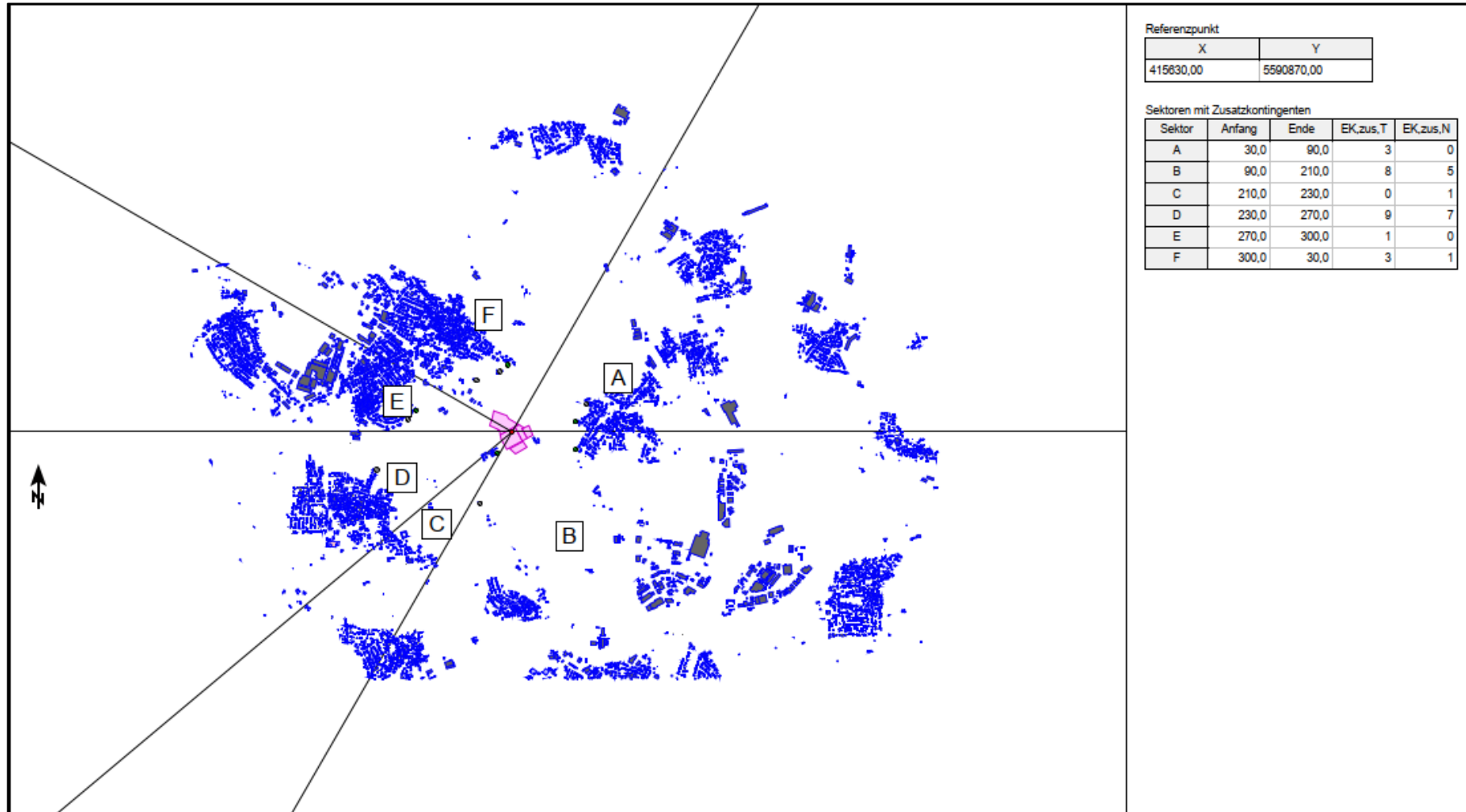
der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der **Verbandsgemeindeverwaltung Wirges, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges** während der Dienststunden eingesehen werden

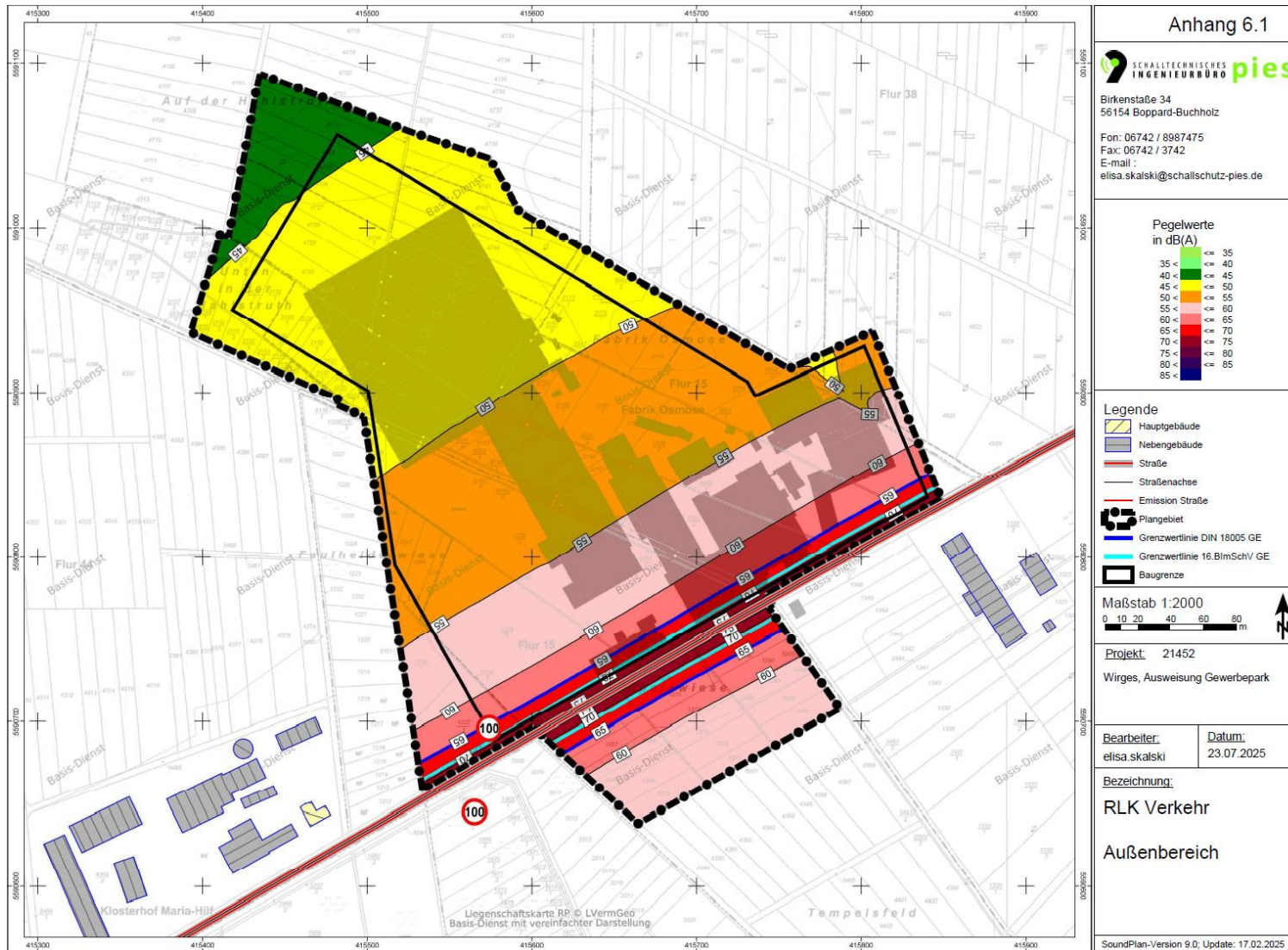
E. Anlagen

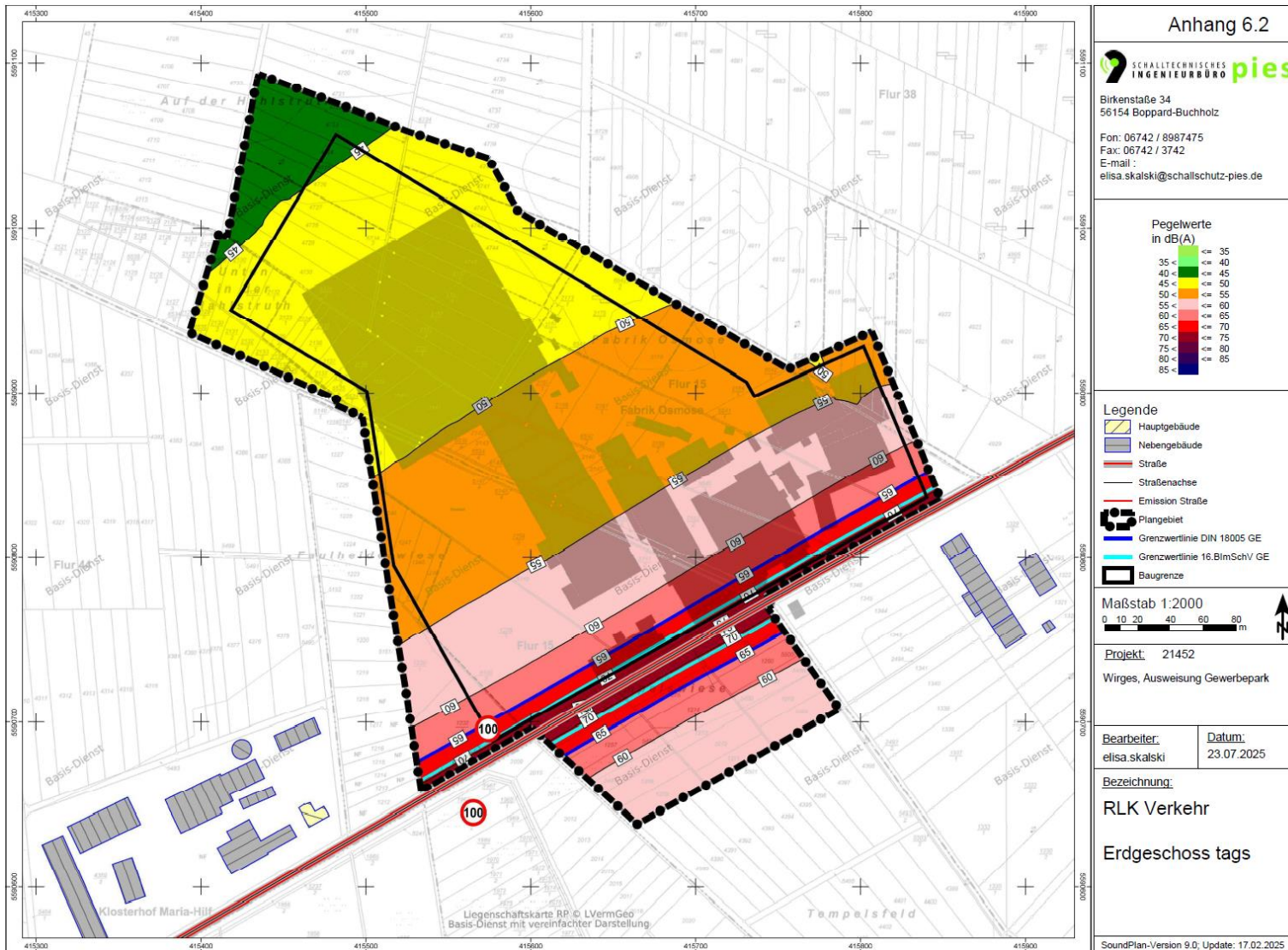
- Anlage 1** **Geräuschkontingentierung – Zusatzkontingente**
- Anlage 2** **Beurteilungspegel (Anhang 6)**
- Anlage 3** **Lärmpegelbereiche (Anhang 7)**

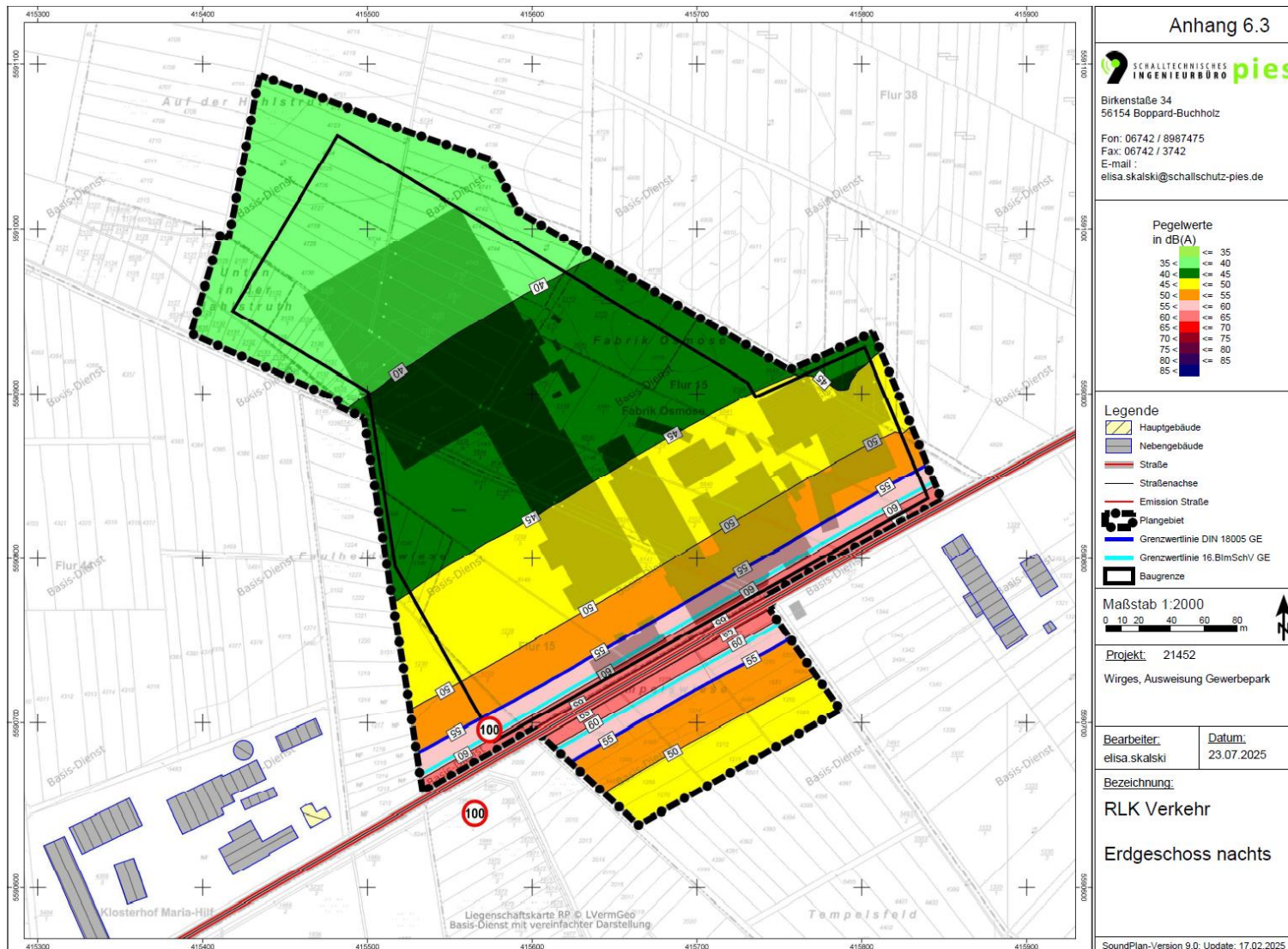
Anlage 1 Geräuschkontingentierung – Zusatzkontingente

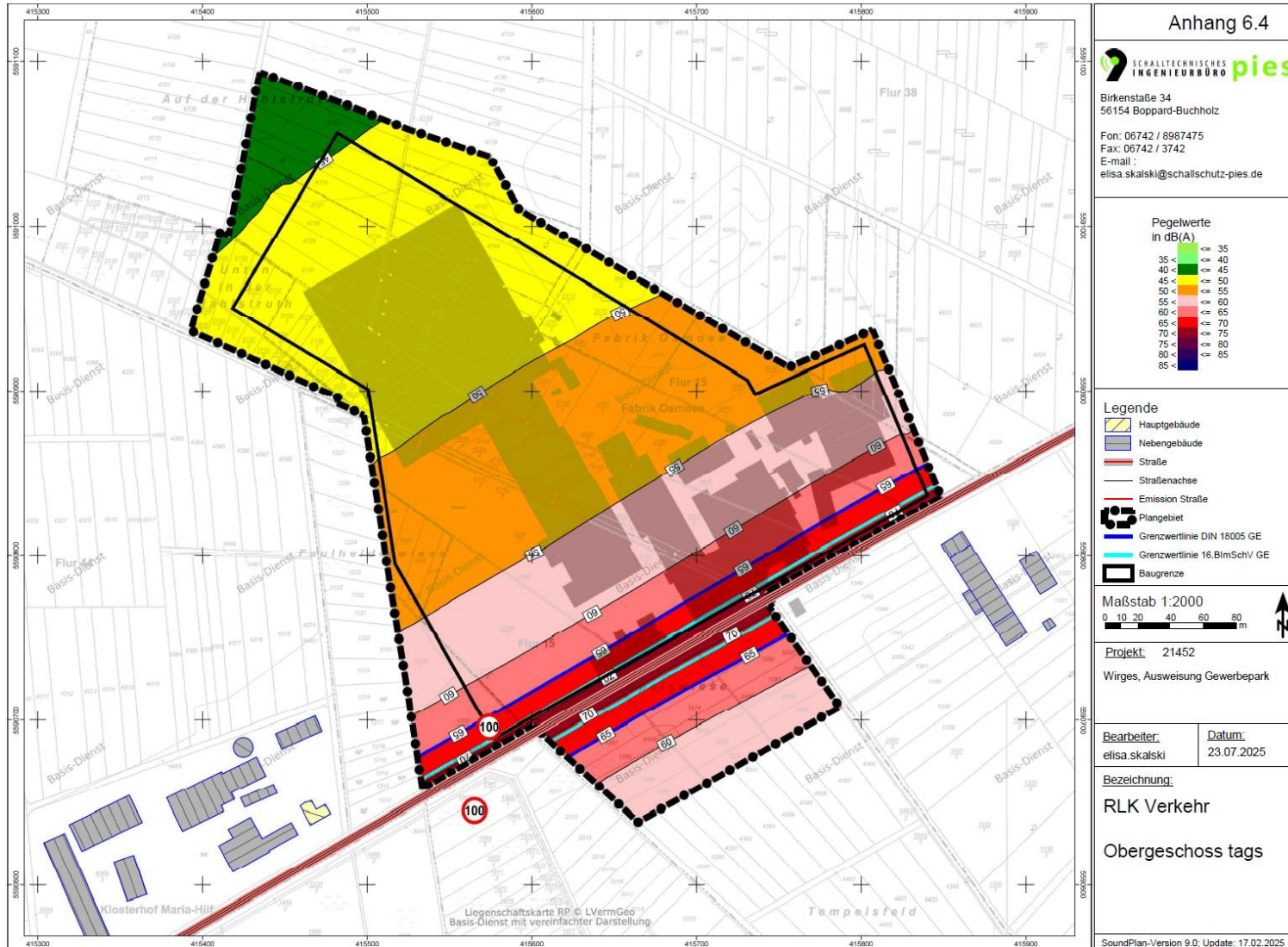


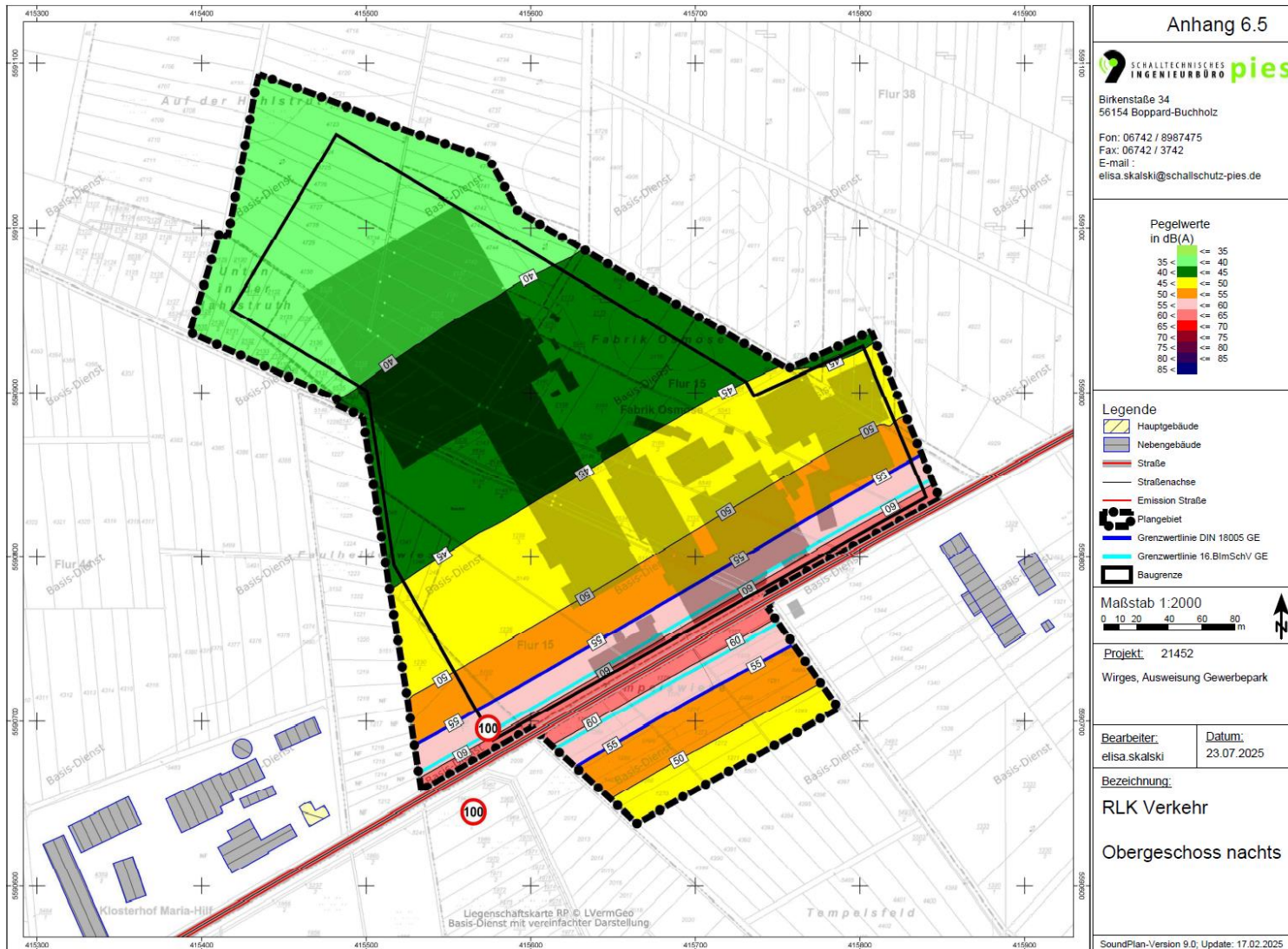
Anlage 2: Beurteilungspegel

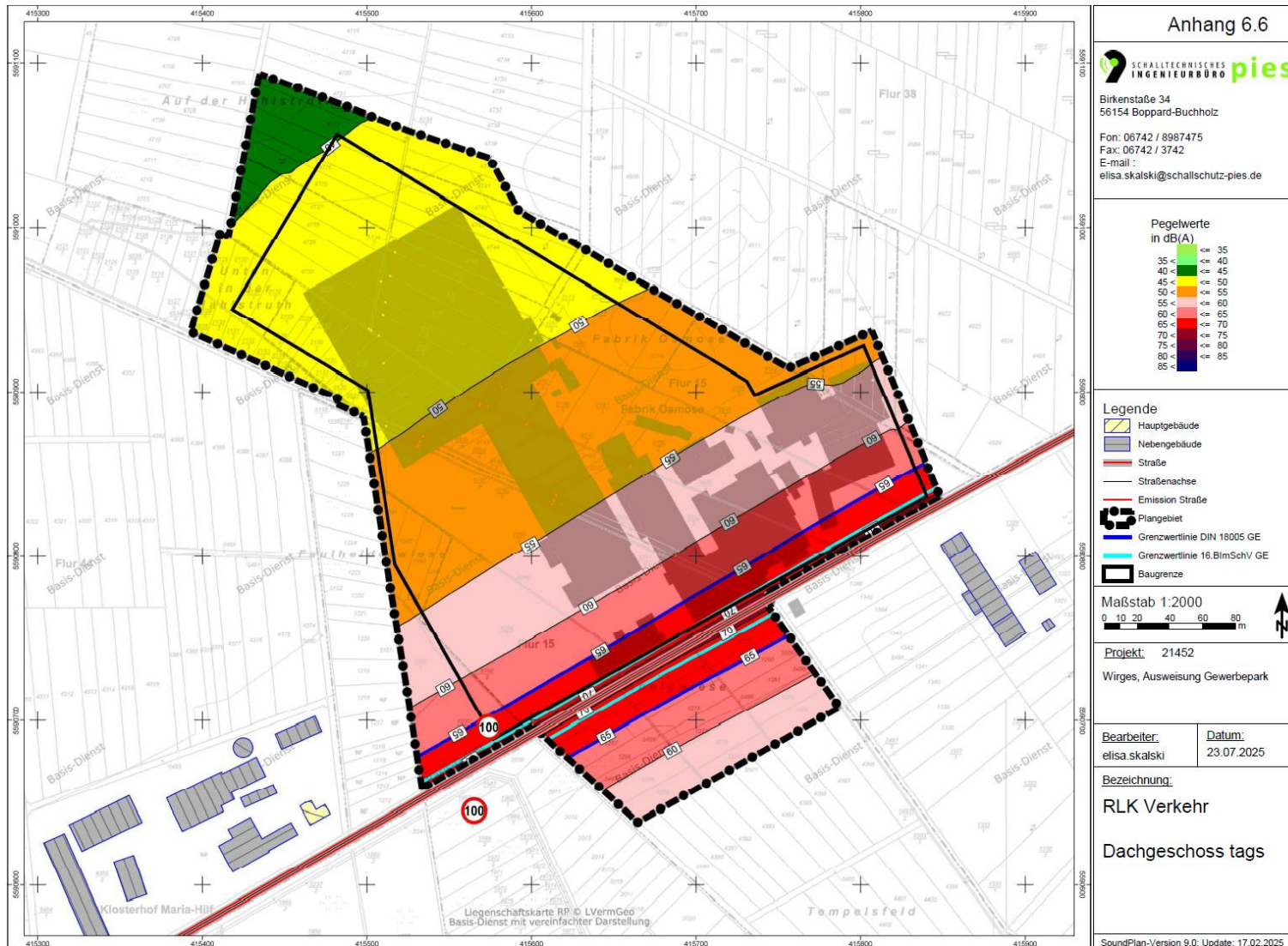


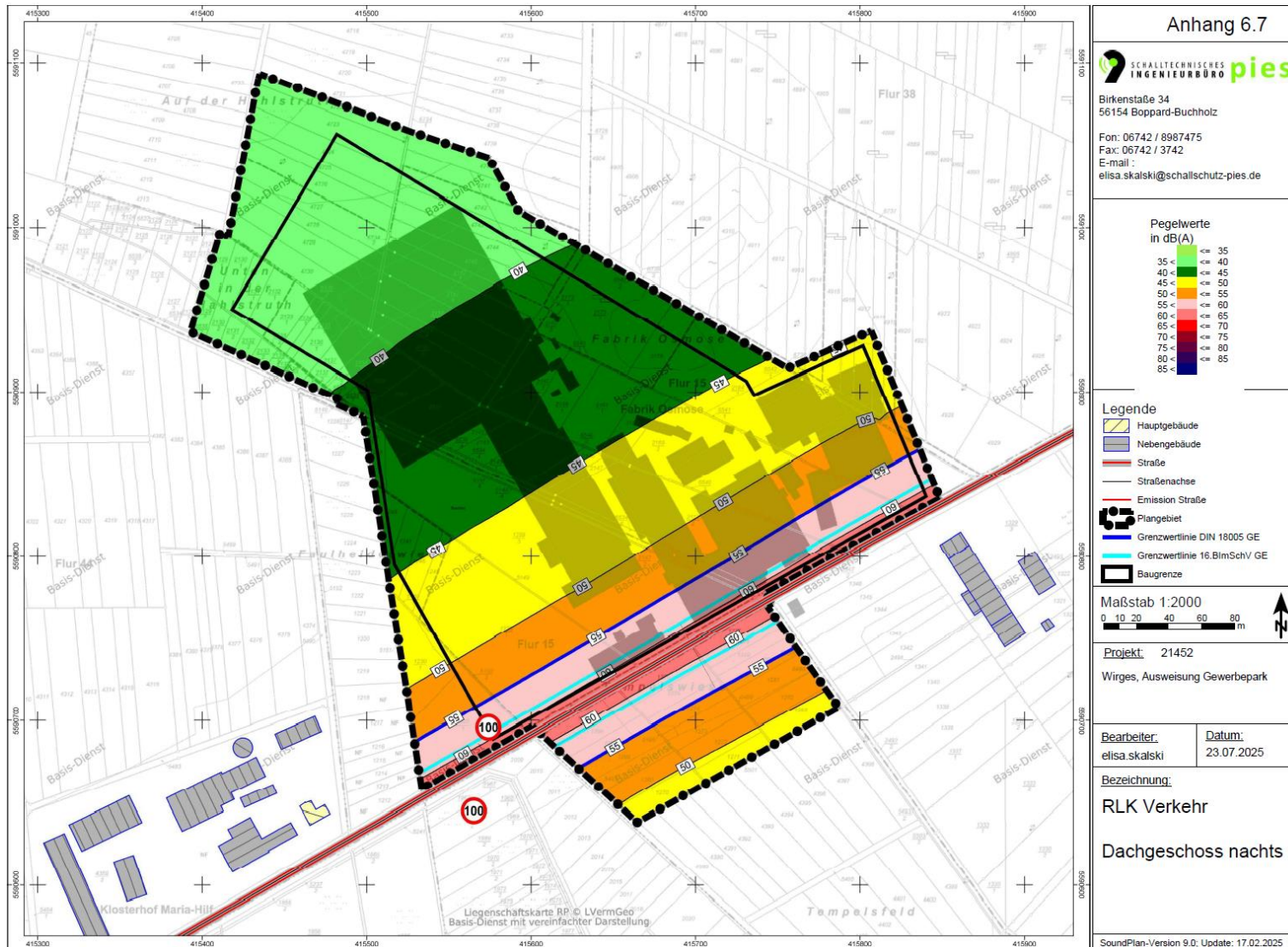












Anlage 3: Lärmpegelbereiche

