
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Im Kurzenseifen II", OG Helferskirchen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Oktober 2018



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§ 8 BauNVO):

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet ein „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Besondere Bestimmungen nach § 1 (Abs. 4 bis 9) BauNVO.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 in den jeweiligen Teilflächen weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

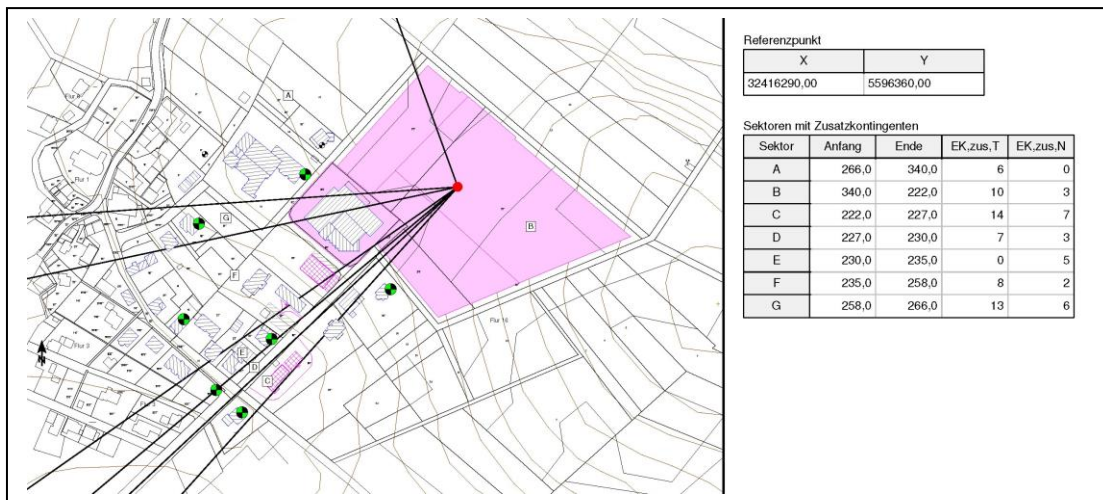
<u>Teilfläche 1 (TF1)</u>	$L_{EK, tags}$	=	60 dB(A)/m ²
	$L_{EK, nachts}$	=	51 dB(A)/m ²

<u>Teilfläche 2 (TF2)</u>	$L_{EK, tags}$	=	59 dB(A)/m ²
	$L_{EK, nachts}$	=	50 dB(A)/m ²

<u>Teilfläche 3 (TF3)</u>	$L_{EK, tags}$	=	55 dB(A)/m ²
	$L_{EK, nachts}$	=	48 dB(A)/m ²

<u>Teilfläche 4 (TF4)</u>	$L_{EK, tags}$	=	59 dB(A)/m ²
	$L_{EK, nachts}$	=	50 dB(A)/m ²

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{\{EK\}}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{\{EK\}} + L_{\{EK,zus\}}$ ersetzt werden.



Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbegebiete aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 + 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 – 19 und § 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,6).

In Anlehnung an § 19 Abs. 4 sind Überschreitungen der GRZ nur zulässig, wenn diese in wassergebundener/wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (1,2).

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15m gelten folgende Bezugspunkte:

GE1

Unterer Bezugspunkt: 340 m über NHN.

Oberer Bezugspunkt: Oberster Punkt der Dachhaut



GE2

Unterer Bezugspunkt: 349 m über NHN.

Oberer Bezugspunkt: Oberster Punkt der Dachhaut

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 4 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 u. 23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird hierbei nicht begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße sind von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,50 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einhalten müssen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.



B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

1.2 Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die im jeweiligen Baugelände maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

1.3 Fassaden, deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, sind nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 1,00 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern oder farblich oder mit einer anderen Art der Fassadengestaltung (z. B. Materialwechsel) voneinander abzusetzen.

Gebäudevor- oder -rücksprünge oder farbliche bzw. andersgeartete Fassadengestaltungen müssen eine Länge von mindestens 3,00 m aufweisen.

Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsf Flächen.

3. Abfallbehälterplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.



C. Naturschutzfachliche Festsetzungen und Empfehlungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen müssen gärtnerisch durch Bepflanzung oder Einsaat angelegt werden. Anrechenbar sind Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2,0 Meter.

Hierfür sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.

Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 - 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 - 10 cm

Heister 150 – 175 cm

Sträucher 40 – 70 cm

Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.

Bäume innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Stellplatzanlagen) müssen jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 qm dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

Pflanzung von Hecken - Maßnahme AM1

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

Gemäß Plankarte ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.680 qm eine Hecke anzulegen.

Pflanzverband: 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Die Heckenbreite soll sich über die gesamte Breite des im Plan ausgewiesenen Pflanzstreifens erstrecken. Pflegearbeiten können von Weg oder der Baufläche aus durchgeführt werden.



Beispiele für Heckenschema:
3- reihige Hecke

e Crataegus monogyna - Weißdorn
f Cornus sanguinea - Hartriegel
g Viburnum lantana – Schneeball
h Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

h h h h g g h h h g -----
e g g f e e e f g g Rapport
e e f f f e e f f f -----

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahme bewirkt eine Abschirmung des Geländes. Daneben besitzt die Abpflanzung biotopwerterhöhende Funktion durch die Erhöhung der Vielfalt, eine Strukturanreicherung und Schutz- und Deckungsmöglichkeiten für die Tierwelt. Es ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen (vor allem Schutz vor Wind und Strahlung) sowie durch Speicher- und Filterwirkung der Gehölze positive Auswirkungen auf Boden- und Grundwasserhaushalt.

Grünlandextensivierung - Maßnahme EM1
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß Plankarte ist eine Gesamtfläche von 35.620 qm als Kompensationsfläche zu verwenden.

Es handelt sich um folgende Parzellen:

Ausgleichsflächen "Im Kurzenseifen II"					
Gesamtfläche:					
Fsk	OID	Gemarkung	Flurstückskennzeichen	Größe m²	Lage
070631008000320001	DERPLP090000nmL0	Helferskirchen	070631-8-32/1	6.870	In der untersten Langwiese
070631008000320002	DERPLP090000nmKX	Helferskirchen	070631-8-32/2	5.007	In der untersten Langwiese
070631008000320003	DERPLP090000nmKc	Helferskirchen	070631-8-32/3	4.818	In der untersten Langwiese
070631008000410002	DERPLP090000nmL1	Helferskirchen	070631-8-41/2	17.986	In der untersten Langwiese
			Summe	34.681	
Teilfläche:					
Fsk	OID	Gemarkung	Flurstückskennzeichen	Größe m²	Lage
07063100800033	DERPLP090000nmKe	Helferskirchen	070631-8-33	358	In der untersten Langwiese
07063100800034	DERPLP090000nmKg	Helferskirchen	070631-8-34	142	In der untersten Langwiese
07063100800035	DERPLP090000nmKh	Helferskirchen	070631-8-35	156	In der untersten Langwiese
07063100800038	DERPLP090000nmKY	Helferskirchen	070631-8-38	211	In der mittelsten Langwiese
07063100800039	DERPLP090000nmKd	Helferskirchen	070631-8-39	823	In der untersten Langwiese
07063100800040	DERPLP090000nmKf	Helferskirchen	070631-8-40	166	In der untersten Langwiese
07063100800044	DERPLP090000nmL2	Helferskirchen	070631-8-44	515	In der untersten Langwiese
			Summe ca.	939	
Die Teilflächen sind im beigefügten Lageplan nicht markiert. Sie verlaufen innerhalb der rot schraffierten Flächen bzw. am Rand dieser.					
			Gesamtfläche ca.	35.620	



Der Bereich ist in der landesweiten Biotopkartierung erfasst. Es handelt sich um das als „schutzwürdig“ eingestufte Biotop BK -5412-0483-2006 „Wiesentä-chen östlich Quirnbach“ bzw. den Biotoptyp BT-5412-0679-2006 „Feuchtbrachen östlich Quirnbach“. Die Bereiche unterliegen ebenso dem Pauschal-schutz nach § 30 BNatSchG.

Die vorhandenen Feuchtbrachen sind noch artenreich mit typischen Blüten-pflanzen wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*).

Weitere Arten sind u.a. Teufelsabbiss (*Succisa pratensis*), Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Rasenschmiele (*Deschampsia ce-pitosa*), (Rasen-Schmiele), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*) und Sumpf-Schafgarbe (*Achillea ptarmica*). Die Große Brennessel (*Urtica dioica*) ist zum Teil bereits dominant, teils zu-mindest stark eingestreut vorhanden.

Randliche sowie eingestreute Gebüschgruppen und Einzelsträucher sind vor-handen. Zu nennen sind Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Schlehe (*Prunus spi-nosa*) sowie Brombeere (*Rubus fruticosus*). Im Schatten der Gehölze breitet sich die Große Brennessel (*Urtica dioica*) verstärkt aus.

Somit bestehen zwei Handlungsansätze für die Fläche:

1. Rodung von Gehölzen zur Vermeidung und Rücknahme von Verbu-schung
2. Verhinderung einer weiteren Ausbreitung der Brennessel und damit Er-halt und Wiederherstellung artenreicher Feuchtbrache

Entwicklungsziel: artenreiches Feuchtgrünland mit Einzelsträuchern und rand-lichen Gebüsch

Die erforderliche Nutzung erfolgt durch eine extensive Beweidung. Geeignete Weidetiere sind z.B. Ziegen oder Robust-Rinder. Die Beweidungsdichte be-trägt mindestens 0,6 und höchstens 1,4 raufutterfressende Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Rodung der Gebüsch erfolgt randlich sowie punktuell in einer Maßnahme in den Herbst-/Wintermonaten. Die zu rodenden Gehölze werden vor Ort in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde gekennzeichnet.

Weitere Rodungen können nach einem Monitoringtermin mit der zuständigen Naturschutzbehörde 3 - 5 Jahre nach der Erstentbuschung bei Bedarf durch-geführt werden.



Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahmen bewirken die Rückdrängung der Großen Brennessel und damit eine größere Artenvielfalt. Sie verhindern die Verbuschung und damit letztlich den Verlust der Feuchtbrachen.

D. Hinweise

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, zu melden (Tel. 0261 /6675-3000, Email: koblenz@gdke.rlp.de).

Darüber hinaus sind sämtliche Baumaßnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Baubeginn anzuzeigen.

Baugrunduntersuchungen

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, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.



Nutzung von Niederschlagswasser

Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Bewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Helferskirchen zu beachten.

Westerburg, den.....

ppa. Stefan Schmutzler
Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann+Partner mbH