



Stadt Wirges
Verbandsgemeinde Wirges

**3. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet
„Auf dem Weidenbusch“
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Teil A: Planurkunde

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Begründung

**Fassung für den Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

November 2023

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauen, Klimaschutz und Immobilien
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise	6
1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	7
1.5 Versorgungsflächen sowie Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung	7
1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
1.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	9
1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	10
1.10 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen	12
2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	12
2.3 Abfallbehälterplätze	13
3. Hinweise	
3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze	14
3.2 Versickerung des Oberflächenwassers	14
3.3 Baugrunduntersuchungen	14
3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz	14
3.5 Denkmalschutz	14
3.6 Artenschutz	14
3.7 Telekommunikationslinien	15
3.8 Leitungstrassen/Schutzstreifen	15
4. Pflanzenvorschlagsliste	16

Bearbeitet von:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauen, Klimaschutz und Immobilien
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges

Daniel Voß

Telefon: 02602 / 689-131
E-Mail: d.voss@wirges.de

Wirges, 07.11.2023

Textfestsetzungen

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, öffentlich bekannt gemacht am 24.09.1997, der 1. Änderung, öffentlich bekannt gemacht am 21.10.1998 und der 2. Änderung, öffentlich bekannt gemacht am 29.11.2000 des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf dem Weidenbusch“ und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im Plangebiet sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE bzw. GE(e)) und gemäß § 9 BauNVO Industriegebiete (GI) festgesetzt.

- a) Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE1 und GE2) und für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GE(e)1 und GE(e)2) (§ 8 BauNVO):

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Ordnungsbereichen GE2 und GE(e)2 wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Mineral- und Baustoffen grundsätzlich nicht zulässig sind.

Ausgenommen ist der Einzelhandel mit Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

In den Ordnungsbereichen GE(e)1 und GE(e)2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausschließlich Betriebe, die dem Störcharakter der Abstandsklasse 7 des Abstandserlasses vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt RLP, Az.: 10615-83150-3) entsprechen, zulässig.

b) Festsetzungen für das Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO):

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen (Tankstellen) ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Mineral- und Baustoffen grundsätzlich nicht zulässig sind.

Ausgenommen ist der Einzelhandel mit Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Des Weiteren wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

a) Grund-, Geschoss- und Bauflächenflächenzahl

Die GRZ wird nach § 19 BauNVO, die GFZ nach § 20 BauNVO und die BMZ nach § 21 BauNVO ermittelt und wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich	GRZ	GFZ	BMZ
GE(e)1	0,6	1,2	---
GE1	0,6	1,2	---
GE(e)2	0,6	1,8	---
GE2	0,6	1,8	---
GI	0,6	---	9,0

b) Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt für die Ordnungsbereiche GE1 und GE(e)1 max. II.

In den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht festgesetzt.

c) Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) bestimmt.

Die Gebäudehöhe darf ein Maß von
12 m in den Ordnungsbereichen GE1 und GE(e)1 und von
15 m in den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI nicht überschreiten.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Untester Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

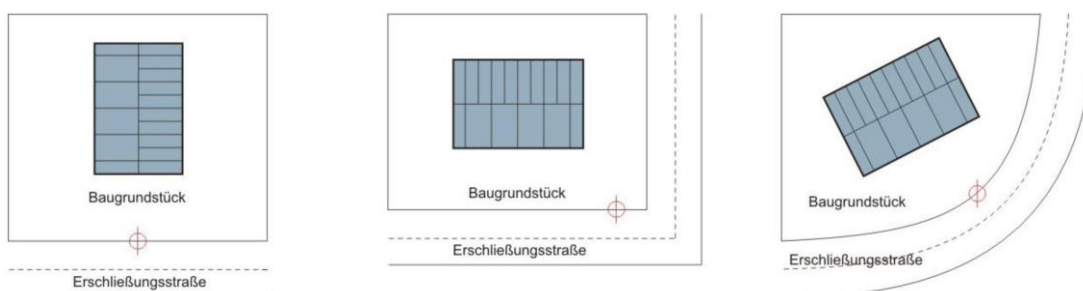


Abb.: Skizze unterster Bezugspunkt

Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

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.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen GE1 und GE(e)1 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird hierbei nicht begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

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

a) 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.

b) 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).

Innerhalb der in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

c) Grundstücksein- und -ausfahrten

Grundstücksein- und -ausfahrten mit direkter Anbindung an die Haupterschließungsstraße (Daimlerstraße – derzeit K 142 zwischen der Kreisstraße 145 und Landesstraße 313) sind unzulässig.

Für ein Grundstück werden maximal 2 Grundstücksein- und -ausfahrten mit einer jeweiligen maximalen Breite von 15 m inkl. Eckausrundung zugelassen.

1.5 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Es werden gemäß Planeintrag Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ersatz für die nicht innerhalb der Bauflächen ausgleichbare Versiegelung offenen Bodens werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugewiesen.

Hierbei handelt es sich um Wiesen und Weiden mittlerer Standorte teilweise mit Obstbaumbestand.

In der Gemarkung Wirges werden auf den Grundstücken, Flur 40, Flurstücke 5075/1 und 5082/1 24 Obstbäume und 7 Laubbäume, Flur 9, Flurstück 1037/1 8 Obstbäume sowie auf dem Grundstück, Flur 9, Flurstück 1041/1 1 Laubbaum zum Erhalt festgesetzt.

Auf den Grundstücken, Gemarkung Wirges, Flur 40, Flurstücke 5075/1 und 5082/1 sowie Flur 37, Flurstücke 4604 bis 4607/1 sind gemäß Planeintrag insgesamt 30 Obstbäume neu zu pflanzen.

Auf den Grundstücken, Gemarkung Wirges, Flur 40, Flurstücke 46, 50 und 53 werden die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen zum Erhalt festgesetzt.

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

Entlang des im Plangebiet nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges (Flur 40, Flurstück 6764) sind beidseitig des Weges 30 Ebereschen zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

In der Nähe der Bäche und Gräben wird ein je 5 m breiter Streifen aus der Nutzung genommen und für die Entwicklung der Fließgewässer zur Verfügung gestellt.

Die Grünlandflächen sind analog den Vorgaben des Paula Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“ zu bewirtschaften.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planurkunde mit „GFL 1“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

1. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals (RW) in einer Breite von 2 m.

Die in der Planurkunde mit „GFL 2“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

1. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals (SW) in einer Breite von 2 m.

Die in der Planurkunde mit „GFL 3“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

1. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Energieversorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines 20-kV-Erdkabels in einer Breite von 1 m.

Eine Überbauung von Versorgungsleitungen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.

1.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

a) Allgemein

Die in der Planurkunde oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

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 bis 14 cm
Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm
Heister 150 bis 175 cm
Sträucher 40 bis 70 cm

b) Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen dürfen nur die notwendigen Gehwege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

c) Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind gemäß Planeintrag mit Gehölzen zu bepflanzen.

d) Äußere Eingrünung auf privaten Grundstücken

Als Abgrenzung des Plangebietes zum Schul- und Sportzentrum hin sind Pflanzungen mit standörtlichen Sträuchern und Heistern anzulegen. Die Pflanzung erfolgt 3- bis 5-reihig, wobei der 5-reihige Anteil 70% erreichen soll. Der Pflanzabstand hat untereinander und zur Grundstücksgrenze 1,50 m zu betragen.

e) Anpflanzung auf privaten Grundstücken

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen müssen gärtnerisch durch Bepflanzung oder Einsaat angelegt werden, soweit sie nicht bereits mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot belegt sind. Anrechenbar sind Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2 m.

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

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.

f) Eingrünung entlang Straßen

Entlang der anbaufreien Straße (Daimlerstraße – K 142) sind die in der Planurkunde dargestellten Laubbäume zu pflanzen (Winter-Linden mit mindestens 14 cm Stammumfang).

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.10 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die zeichnerisch dargestellten Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Weidenbusch“ werden den Bauflächen und den Verkehrsflächen anhand der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:

A)	Eingriff durch Bauflächen	
	1. Äußere Eingrünung (3- bis 5-reihige Strauchanpflanzung auf privaten Grundstücken)	2.300 qm
	2. Allgemeines Anpflanzgebot auf privaten Grundstücken	13.174 qm
	3. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	45.350 qm
	4. Landespflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schule“	<u>14.500 qm</u>
		75.324 qm
B)	Eingriff durch Erschließungsstraßen	
	1. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<u>9.960 qm</u>
		9.960 qm
C)	Eingriff durch Ostumgehung	
	1. Äußere Eingrünung (Verkehrsgrünflächen, Öffentliche Grünflächen, Pflanzung von Laubbäumen)	11.290 qm
	2. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<u>13.440 qm</u>
		24.730 qm
D)	Eingriff durch Westumgehung	
	1. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<u>2.860 qm</u>
		2.860 qm

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

a) Allgemein

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

b) Festsetzungen in den Gebieten GE2, GE(e)2 und GI

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, sind nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 1 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 m aufweisen.

Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

c) Werbeanlagen

Fassadenwerbung darf nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen.

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

Durch Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen nach der StVO weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden.

Durch die Beleuchtung der Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der L 313 und K 142 nicht geblendet oder abgelenkt werden.

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

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

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze - sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

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

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, dass unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.3 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.

3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

3.5 Denkmalschutz

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 Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3.6 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.

3.7 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

3.8 Leitungstrassen/Schutzstreifen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Normen geforderten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Eine Bebauung bedarf der Prüfung und Zustimmung durch den Netzbetreiber. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten.

4. Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Auf frischen bis periodisch feuchten Böden der Tallagen und Hangmulden

Bäume:

Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Espe	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn*	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose*	(Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (auch gemeiner Schneeball genannt)	(Viburnum opulus)

Auf Böden mittlerer Standorte an Unter-, Mittel- und Oberhängen

Bäume:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotblühende Rosskastanie	(Aesculus x carnea)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus) bis etwa 550 m ü. NN
Baumhasel	(Corylus colurna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Espe	(Populus tremula)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher: (wie oben sowie ergänzend)

Besenginster*	(Cytisus scoparius)
Schwarzdorn*	(Prunus spinosa)
Weinrose*	(Rosa eglanteria)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder (auch Roter Holunder genannt)	(Sambucus racemosa)

* Sträucher nicht zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet