

TEXTFESTSETZUNGEN

Projekt-Nr. 11 573

Stand: 07. Juli 2022 Az: Heu-Gra

FASSUNG: ENTWURF FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 4 (1) BAUGB

NUTZUNGSSCHABLONE

1	Art der baul. Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
	GE	TH max. 10,0 m FH max. 15,0 m
	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
	0,8	6,0
	Bauweise	Dachform
	a	-

2	Art der baul. Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
	GI	TH max. 10,0 m FH max. 15,0 m
	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
	0,8	6,0
	Bauweise	Dachform
	a	-

3	Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
	MI	II
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	0,6	1,2
	Bauweise	Dachform
	o	gen. Dach

07. April 2020

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BauGB UND §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Ordnungsbereich 1: GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Ordnungsbereich 2: GI - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

Ordnungsbereich 3: MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Ordnungsbereich 1:

Im Plangebiet sind Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) nicht zulässig.

Ordnungsbereich 2:

Im Plangebiet sind Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

Ordnungsbereich 3:

Im Plangebiet sind Nutzungen im Sinne von § 6 (2) Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) BauNVO)

Ordnungsbereich 1:

07. April 2020



Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen im Sinne des § 8 (3) BauNVO:

- *Vergnügungsstätten*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

nicht zulässig.

Ordnungsbereich 2:

Im Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 9 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Ordnungsbereich 3:

Ausnahmsweise Nutzungen im Sinne von § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.4 REGELUNG BESONDERER ZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Einzelhandel: In allen Ordnungsbereichen ist firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² je Betrieb allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes selbst dienen, sind unzulässig.

Bordellbetriebe: In allen Ordnungsbereichen sind Bordellbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig.

1.5 BAUVERBOTSZONE FÜR HOCHBAUTEN, NEBENANLAGEN, GARAGEN SOWIE SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Hochbauten und bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Stellplätzen, Einfriedungen und Hof- und Lagerflächen) sowie Garagen sind innerhalb der im Plan festgesetzten Bauverbotszone (15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße) nicht zulässig.



2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Ordnungsbereiche 1 und 2: Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Ordnungsbereich 3: Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL / BAUMASSENAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Ordnungsbereiche 1 und 2: Die Baumassenzahl beträgt 6,0.

Ordnungsbereich 3: Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Bei baulichen Anlagen im Mischgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Für alle Ordnungsbereiche gilt:

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe bzw. Gesamtgebäudehöhe bei Flachdächern: max. 10,0 m

Firshöhe: max. 15,0 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- *Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*

- *Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *dem höchsten Punkt des Daches (Gesamthöhe des Baukörpers)*

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die höchste NHN-Höhe, die in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade gemäß den Höhenlinien der Planzeichnung abzulesen ist. Diese NHN-Höhe darf maximal um 10,0 m durch die Traufhöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern sowie um maximal 15,0 m durch die Firsthöhe überschritten werden.*

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Ordnungsbereiche 1 und 2: Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Grenzabstände nach Landesbauordnungsrecht sind einzuhalten.

Ordnungsbereich 3: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO:

4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

5 MASSNAHMEN UND/ODER FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) ZIFF. 14 UND ZIFF. 20 BAUGB)

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – REGENRÜCKHALTEBEREICHE (ORDNUNGSBEREICH C UND D)

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Rückhaltung und/oder Versicke-

07. April 2020



zung vorgesehenen Flächen in den Ordnungsbereichen C und D zuzuführen und dort zurückzuhalten bzw. zu versickern (Einzelheiten sind der entwässerungstechnischen Fachplanung vorbehalten).

Im Ordnungsbereich D ist ein naturnahes Kaskaden-Mulden-System zur rückhaltenden Ableitung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen.

Die Rückhalte-/ Versickerungsmulden wie auch die verbleibenden Freiflächen der Ordnungsbereiche sind naturnah zu gestalten. Verbleibende Freiflächen sind extensiv zu nutzen. Die Rückhalte-/ Versickerungsmulden sind mit Gehölzgruppen einzugrünen.

5.2 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Splitt und Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

6 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB und § 9 (6) BauGB)

Im Bereich der durch Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung unzulässig. Es dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die maximal eine Endwuchshöhe von 5,0 m erreichen.

Im Bereich des Leitungsschutzstreifens (bestehende Wasserleitung) zu Gunsten des Kreiswasserwerks Neuwied entlang der K 78 und der K 81 ist eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern unzulässig.

7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

7.1 BEPFLANZUNG ENTLANG DER K78 – LINDENALLEE (ORDNUNGSBEREICH A)

Im Ordnungsbereich A ist jeweils eine Baumreihe aus Großbäumen einer Art zu pflanzen (Empfehlung: Tilia cordata – Winterlinde). Die Großbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Verlusten ist nachzupflanzen. Auf eine ausreichende Durchlüftung des Wurzelraumes ist mit Baumscheiben von mindestens 9 m² Fläche hinzuwirken.

7.2 EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

Hinweis: Erforderliche externe Kompensationsflächen sind im weiteren Verfahren noch festzulegen und werden in die Planung noch integriert.

7.3 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE UND RANDLICHE EINGRÜNUNG (ORDNUNGSBEREICH B)

Mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche und die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs B sind mit einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind hier mindestens 2 Laubbäume II. Größenordnung oder mindestens 2 Obstbäume und mindestens 10 Sträucher zu setzen. Entlang der landschaftsseitigen Grundstücksgrenzen ist das Ziel eine wirksame Eingrünung zur Auflockerung der optisch harten Grenzen der Gebäudekörper. Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen darf bei einer einreihigen Pflanzung die Pflanzweite bei Sträuchern 2 m nicht überschreiten, bei zweireihig-versetzter Pflanzung darf die Pflanzweite einer Reihe bei Sträuchern bis zu 4 m betragen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs B werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl gemäß Pflanzliste s. Begründungsanhang.

7.4 BEPFLANZUNG VON BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von über 1,5 m sind mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Bei Böschungen von mehr als 4 m Höhe sind zur Sichtabschirmung und zur inneren Plangebietsdurchgrünung im Bereich der Böschungsoberkante Bäume zu pflanzen.

Artenauswahl gemäß Pflanzliste s. Begründungsanhang.

7.5 PFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstichstraßen Straßenbäume einer Art zu pflanzen. (Hinweis: Die genauen Standorte obliegen der konkreten Straßenplanung)

Artenauswahl gemäß Pflanzliste s. Begründungsanhang

8 BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

ERHALTUNG DER FELDGEHÖLZE

Im zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereich an der Mündung der K 80 in die K 78 sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze in ihrem charakteristischen Zustand dauerhaft zu erhalten.

9 ANFORDERUNGEN AN DIE EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND BAULICHEN ANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) ZIFFER 24 BAUGB, § 1 (4) ZIFFER 2 BAUNVO)

9.1 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN (GEWERBESCHALL)

Der Bereich des Plangebietes wird aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange in 6 Teilflächen mit emissionsbezogenen Einschränkungen gegliedert.

Zulässig sind im Plangebietsbereich auf den Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

07. April 2020



Zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilfläche	Tag	Nacht
Schallkontingentbereich 01	55	44
Schallkontingentbereich 02	55	44
Schallkontingentbereich 03	62	45
Schallkontingentbereich 04	62	45
Schallkontingentbereich 05	60	45
Schallkontingentbereich 06	61	45
Schallkontingentbereich 07	70	45
Schallkontingentbereich 08	70	45
Schallkontingentbereich 09	70	45

Die Teilflächen / Ordnungsbereiche sind gemäß obiger Tabelle in der Planzeichnung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis D können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 berücksichtigt werden:



Bezeichnung Sektor	Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
Sektor A	1	1
Sektor B	4	8
Sektor C	0	0
Sektor D	6	11

Der Referenzpunkt der Sektoren ist in der Planzeichnung verortet und hat die UTM-Weltkoordinate: X = 388027; Y = 5606418.

Für in den im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch $LEK + LEK_{ZUS}$ ersetzt werden.

Bezeichnung Sektor	Winkelangaben in Grad	
	Anfang	Ende
Sektor A	20	80
Sektor B	80	180
Sektor C	180	255
Sektor D	255	20

(Siehe auch Ausführungen in der Begründung.)

9.2 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM PLANERISCHEN SCHALLSCHUTZ (VERKEHRSSCHALL)

Für den Ordnungsbereich 3 (Mischgebiet) gilt:

Innerhalb des Ordnungsbereich 3 sind Fenster von Schlafräumen (Eltenschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) in den jeweils

07. April 2020

straßenabgewandten Seiten (von der nahegelegenen Kreisstraße und A3) anzuordnen.

Sollte es unumgänglich sein, Schlafräumfenster auch in den Gebäude-seiten mit Sichtverbindung zur nahegelegenen Kreisstraße und A3 anzuordnen, empfiehlt es sich, die Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird der erforderliche Luftaus-tausch innerhalb der Schlafräume sichergestellt, auch wenn die Fenster geschlossen sind (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben).

9.3 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ (VERKEHRSSCHALL)

Maßgebliche Außenlärmpegel:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schall-schutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 8 des schalltechnischen Gutachtens vom 13.04.2022 dar-gestellt und in der vorliegenden Plankarte des Bebauungsplans zeichne-risch festgesetzt bzw. kenntlich gemacht (vgl. Legendeneintrag zu den Lärmpegelbereichen IV und V).

Die Lärmpegelbereiche sind wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich IV $R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V $R'_{w,res} \geq 45 \text{ dB}$

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und -nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w, ges}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_{w}) der jeweiligen Einzelbauteile, wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_{w}) der Außenbauteile ist erst bei ge-nauer Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumabmessungen und geplanten Bausubstanz möglich.

Für Schlafräume (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen der Grenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 54 dB(A) (Mischgebiet) überschritten wird, muss eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster si-

chergestellt werden. Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z.B. Nachströmöffnungen, Wandlüfter, etc.) einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (2018) und den Wärmeschutz einhalten müssen.

(siehe auch Kap. „Immissionsschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan.)

10 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von x,x % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von x,x % zugeordnet.

(Anmerkung: Zahlen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 1 UND § 88 (6) LBAUO)

Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche First-/Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder mit sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

12 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND § 88 (6) LBAUO)

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die grünordnerischen Festsetzungen und die grünordnerischen Planeintragungen sind verbindlich.

Wenn Abgrabungen und Aufschüttungen unvermeidbar sind, haben die dadurch entstandenen Böschungen eine möglichst flache Neigung (mind. 1:1,5) zu erhalten (alternativ sind Stützmauern zulässig).

13 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND § 88 (6) LBAUO)

Einfriedungen in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente Einfriedungen sind bis max. 2,50 m zulässig.

Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände.

07. April 2020



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeinden Asbach und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Es wird empfohlen bei Zaunanlagen mindestens die ersten 15 cm ab Boden offen zu halten, um die Durchgängigkeit des Landschaftsraumes für Kleintiere zu bewahren.

Löschwasserversorgung: Für das Plangebiet kann gemäß der Stellungnahme vom 19.09.2006 durch das Kreiswasserwerk Neuwied aus dem Netz eine Wassermenge von 48 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden (ausreichend für Gewerbegebiete wären 96 m³/2 h). Die erforderliche Menge kann somit nicht vollständig zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich benötigte Wassermengen sind von den anzusiedelnden Betrieben, soweit notwendig, auf den Betriebsgrundstücken durch die Anlage von Löschwasserbehältern oder Löschteichen bereitzustellen. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige konkrete Bedarf abhängig vom betriebsartsspezifischen Bedarf zu ermitteln. Details sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.



Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Baugestalterische Empfehlungen: Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

Dach- und Wandbegrünung: Es wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen. Auch sollten Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 100 m² mit rankenden Gewächsen (z.B. Wilder Wein o.ä.) begrünt werden.

Transformatorstationen: Transformatorstationen sind einzugrünen, beispielsweise durch die Anpflanzung von Hecken oder durch Fassadenbegrünung.

Erdwärmegewinnung: Es bestehen aus hydrogeologischer Sicht dann keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme, wenn die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird.

Solarenergienutzung: Die Nutzung von Solarenergie, z.B. zur Warmwasseraufbereitung, ist ausdrücklich zugelassen.

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 §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, zu melden (0261/ 6675-3000). Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.



Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

