



Ortsgemeinde Malberg
Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain
Landkreis Altenkirchen

1. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbe- und Industriepark Malberg“

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B14)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mai 2023

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Gewerbegebiet**“ [GE] nach § 8 BauNVO und „**Industriegebiet**“ [GI] nach § 9 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird dabei in die Teilflächen GE1 bis GE4 sowie in die Teilflächen GI1 und GI2 unterteilt.

1.1 „Gewerbegebiet“ [GE1 bis GE4]

1.1.1 In den als **Gewerbegebiet [GE1 bis GE4]** festgesetzten Teilflächen des Geltungsbereiches sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen (*Nr. 1 Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Nr. 3 Tankstellen; Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke*) allgemein zulässig, wobei *Bordelle, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art als sonstige Gewerbebetriebe sowie selbstständige Tankstellen*, die nicht betriebsbezogen sind, gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind.

1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen *Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter* werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke*) und Nr. 3 (*Vergnügungsstätten*) genannten Arten von Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „*Gewerbebetriebe aller Art*“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass die Errichtung von selbstständigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben ausgeschlossen wird.

1.1.4 Einzelhandel im Plangebiet ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, verarbeitet oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen (ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw.), jedoch höchstens 350 m² Verkaufsfläche, festgesetzt.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe der Abstandsklassen I – IV i.S.d. Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.2.1992 - Az. 10615-83 150-3 - über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohnbaugebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen bzw. zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Schweinen i.S.d. Ziffer 157 des Abstandserlasses und Kompostieranlagen nicht zulässig.

Sonstige Anlagen der Abstandsklassen I – IV sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsträchtigkeit des Betriebes dem einer unter die Abstandsklassen V – VII fallenden Betriebes entspricht.

1.2 „Industriegebiet“ [GI1 und GI2]

1.2.1 In den als **Industriegebiet [GI1 und GI2]** festgesetzten Teilflächen des Geltungsbereiches sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen (*Nr. 1 Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Nr. 2 Tankstellen*) allgemein zulässig, wobei *Bordelle, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art als sonstige Gewerbebetriebe sowie selbstständige Tankstellen*, die nicht betriebsbezogen sind, gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind.

1.2.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen *Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter* werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.3 Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „*Gewerbebetriebe aller Art*“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass die Errichtung von selbstständigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben ausgeschlossen wird.

1.2.4 Einzelhandel im Plangebiet ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, verarbeitet oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen (ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw.), jedoch höchstens 350 m² Verkaufsfläche, festgesetzt.

1.2.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe der Abstandsklassen I – IV i.S.d. Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.2.1992 - Az. 10615-83 150-3 - über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohnbaugebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen bzw. zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Schweinen i.S.d. Ziffer 157 des Abstandserlasses und Kompostieranlagen nicht zulässig.

Sonstige Anlagen der Abstandsklassen I – IV sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsträchtigkeit des Betriebes dem einer unter die Abstandsklassen V – VII fallenden Betriebes entspricht.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, als Baumassenzahl [BMZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 21 BauNVO und als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 sowie § 18 BauNVO entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Nutzungsschablone						
Ordnungs- bereich Fest- setzungen	GE1	GE2	GE3	GE4	GI1	GI2
GRZ	0,6					
GRZ²	0,8					
BMZ	3,0	9,0				
Bauweise	-	aBw (Gebäude bis 100 m)				
Dachneigung	0° - 45°		0° - 10°			
max. Gebäude- höhe [GH] ü.NHN	428 m	442 m	442 m	445 m	442 m	449 m
max. Gebäude- höhe ü. OKF EG	12 m	15 m	15 m	15 m	15 m	15 m

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu der in der in der Nutzungsschablone für die einzelnen Teilflächen aufgeführten GRZ² überschritten werden darf.

Die maximalen Gebäudehöhen [GH] baulicher Anlagen sind für die Teilflächen als Höhe in Metern [m] ü. NHN gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Für die Teilflächen werden zudem die maximalen (absolute) Gebäudehöhen [GH] gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der GH gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG), oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Die maximalen Gebäudehöhen gelten auch für Werbeanlagen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Gebäudehöhe mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Siloanlagen, Windräder) von der Ortsgemeinde Malberg im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

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

3.1 „Gewerbegebiet“ [GE1 bis GE4]

Für die Teilflächen GE2 bis GE4 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise für Gebäudelängen auch über 50 m. Die Gebäudelängen dürfen maximal 100 m betragen, es müssen jedoch die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

3.2 „Industriegebiet“ [GI1 bis GI2]

Für die Teilflächen GI1 und GI2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise für Gebäudelängen auch über 50 m. Die Gebäudelängen dürfen maximal 100 m betragen, es müssen jedoch die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern, zu begrünen und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches stockende Gehölzbestände sind während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

[Hinweis: DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag), auf die hier Bezug genommen werden, können zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Bauverwaltung, eingesehen werden.]

5.2 Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ersatzmaßnahme E1 Extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind auf mindestens 80% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ersatzmaßnahme E2 Photovoltaik / Solarthermie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu

mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einer Dachfläche Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zur Vermeidung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dürfen die Rahmen der PV-Module in Anlehnung an die Dacheindeckung der Gebäude ausschließlich in den Farben anthrazit, schwarz oder dunkelbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 7009-7022, 7024-7026, 7043, 8016-8022, 8028, 9004-9005, 9011, 9017) erstellt werden.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen. Eine Kombination aus Photovoltaik und Solarthermie ist zulässig und erwünscht.

Ersatzmaßnahme E3 Neuanlage einer artenreichen Streuobstwiese

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage einer Streuobstwiese mit Anpflanzung von 20 Stck. hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen (H 3xv mB, STU 16-18, s. Pflanzenvorschlagsliste) auf ca. 6.700 m². Die Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Wildverbiss-, Fege- und Schälschutz zu versehen. Einjährige Fertigstellungspflege und zweijährige Entwicklungspflege mit je 1 Pflegegang / Jahr. Fachgerechtes Auslichten der Kronen einschließlich Wundbehandlung, beginnend nach 3 Jahren, im Intervall von max. 3 Jahren.

Die Baumscheiben der Obstbäume sind alle 5 Jahre mit Stallmist zu düngen. Als Wurzelschutz gegen Wühlmausverbiss ist ggf. ein engmaschiges Drahtgeflecht vorzusehen. Zur Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese (Pauschalschutz gem. §15 LNatSchG RLP) ist die heutige Ackerfläche im Frühjahr einzuebnen und mit einer REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertig) anzusäen. Die Wiese ist zweimal im Jahr vom 15.06. bis 15.11. unter Belassung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ersatzmaßnahme E4 Neuanlage einer artenreichen Streuobstwiese

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage einer Streuobstwiese auf ca. 3.033 m² mit Anpflanzung von 18 Stck. hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen (H 3xv mB STU 16-18, s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Wildverbiss-, Fege- und Schälschutz zu versehen. Als Wurzelschutz gegen Wühlmausverbiss ist ggf. ein engmaschiges Drahtgeflecht vorzusehen. Zur Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese (Pauschalschutz gem. §15 LNatSchG RLP) ist die heutige Fettwiese zweimal im Jahr vom 15.06. bis 15.11. unter Belassung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nachsaat / Ergänzungssaat mit REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertige Anbieter).

5.3 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes)

Ersatzmaßnahme E5.1 Entwicklung einer mäßig artenreichen Magerwiese Gemarkung Hommelsberg, Flur 2, FS 40, 6.646 m²

Bestand: Frische bis mäßig trockene Mähweide, mäßig artenreich

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese ist die heutige Wiese zweimal im Jahr vom 15.06. bis 15.11. unter Belassung von Saumstrukturen zu mähen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche). Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nachsaat/ Ergänzungssaat mit REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertige Anbieter).

Ersatzmaßnahme E5.2 Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese Gemarkung Hommelsberg, Flur 9, FS 41, 5.190 m²

Bestand: Glatthaferwiese, mäßig artenreich

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese ist das Grünland unter Belassung von Saumstrukturen vom 15.06. bis 15.11. max. zweimal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nachsaat mit REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertige Anbieter).

Ersatzmaßnahme E5.3 Entwicklung einer Mähweide, frisch -mäßig trocken, mäßig artenreich, Regiosaatgut Gemarkung Hommelsberg, Flur 3, FS 242, 1.279 m²

Bestand: Fettweide, intensiv genutztes Grünland

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer mäßig artenreichen Mähweide ist die heutige Wiese zweimal im Jahr vom 15.06. bis 15.11. unter Belassung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nachsaat mit REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertige Anbieter).

Ersatzmaßnahme E5.4 Entwicklung einer Glatthaferwiese, artenreich, Regiosaatgut Gemarkung Hommelsberg, Flur 3, FS 256, 2.946 m²

Bestand: Glatthaferwiese, mäßig artenreich

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese ist das Grünland zweimal im Jahr vom 15.06. bis 15.11. unter Belassung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nachsaat mit REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH).

Ersatzmaßnahme E5.5 Entwicklung einer Nass- und Feuchtwiese, mäßig artenreich, Mahd ab 01.07Gemarkung Hommelsberg, Flur 3, FS 72, 2.227 m²

Bestand: Feuchtgrünlandbrache, artenarm

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer mäßig artenreichen Feuchtwiese ist die Fläche unter Belassung von Saumstrukturen frühestens ab dem 01.07. einmal pro Jahr unter Belassung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

Ersatzmaßnahme E5.6 bis E5.10 Entwicklung einer Magerweide, artenreich, Regiosaatgut, Gemarkung Hommelsberg, Flur 8**E5.6** FS 31 tlw., 5.030 m²**E5.7** FS 19, 1.666 m²**E5.8** FS 17, 1.880 m²**E5.9** FS 22, 3.628 m²**E5.10** FS 21, 3.233 m²

Bestand: Mäßig trockene Mähweide, mäßig artenreich,

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer artenreichen Magerweide ist das Grünland ab dem 15.06. mit 1 RGV/ha/a zu beweiden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nachsaat / Ergänzungssaat mit REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertige Anbieter).

Ersatzmaßnahme E5.11 Entwicklung einer Glatthaferwiese, artenreichGemarkung Hommelsberg, Flur 4, FS 369, 13.170 m²

Bestand: Mäßig artenreiche Glatthaferwiese

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese ist das Grünland ab dem 01.07. unter Belassung von einjährigen Saumstreifen zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nachsaat / Ergänzungssaat mit REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, oder gleichwertige Anbieter).

Ersatzmaßnahme E5.12 Entwicklung einer Glatthaferwiese, artenreich, RegiosaatgutGemarkung Hommelsberg, Flur 4, FS 379, 7.975 m²

Bestand: Acker, intensiv genutzt

Zielkonzeption: Zur Entwicklung einer mäßig artenreichen Mähwiese ist der heutige Acker einzuebnen und mit der REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH) einzusäen. Die Wiese ist zweimal im Jahr vom 15.06. bis 15.11. unter Belassung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

5.4 Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB den gewerblichen Bauflächen sowie der Erschließungsstraße und den Flächen für Versorgungsanlagen wie folgt zugeordnet:

Eingriffs- verursacher	Kompensationsmaßnahmen					
	E3	E4	E5 EA1-1	E5 EA1-2	E5 EB2-3	E5 EA2-4
GE /GI	94	94	94	94	94	94
Verkehrsflächen	6	6	6	6	6	6

Eingriffs- verursacher	Kompensationsmaßnahmen				
	E5 EC1-5	E5 ED2-6	E5 ED2-7	E5 ED2-8	E5 ED2-9
GE /GI	94	94	94	94	94
Verkehrsflächen	6	6	6	6	6

Eingriffs- verursacher	Kompensationsmaßnahmen				
	E5 ED2-10	E5 EA1-11	E5 HA0-12		
GE /GI	94	94	94		
Verkehrsflächen	6	6	6		

5.5 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Naturnahe Gestaltung der Flächen für die Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers durch:

- wechselnd breite Gewässerquerschnitte
- Einbau von kornabgestuftem Sohlsubstrat
- Einbau von Störsteinen und Querriegeln zur Verringerung / Vermeidung von Erosionsschäden
- Ansaat mit standortgerechtem REGIO Saatgut *Gewässerrandstreifen/Feuchtwiese* (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertige Anbieter).
- abschnittsweise Pflege alle 2-3 Jahre, Belassen von Brache- und Saumstreifen
- Aufnehmen des Mähgutes, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht zulässig
- Bepflanzung mit einzelnen standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Einzelbäumen.

Gestaltungsmaßnahme G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit Einbindung in das Landschaftsbild durch:

- Ansaat der Böschungen und Uferbereiche mit der REGIO Saatgutmischung (z.B. ‚Ufersaum‘ der Fa. Rieger und Hofmann 10g/m²) mit abschnittsweiser Mahd alle 2-3 Jahre. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Ansaat der Grundstücksfläche außerhalb des RRB mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter) mit einer Mahd pro Jahr Ende September. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Flächen sind vor der Ansaat tiefgründig zu lockern.
- punktuelle Bepflanzung mit gebietseigenen Bäumen und Sträuchern
- Eingrünung des Zaunes mit Rankgewächsen.
- Landschaftsgerechte Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.
- Dauerstau von max. 0,30 m

Gestaltungsmaßnahme G3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung der neu zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen ist je 1.000 m² bebaubare Gewerbefläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu entwickeln.

Stellplatzflächen sind je nach Gliederung ebenfalls mit hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Je sechs Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzung der Bäume und ihre Standorte sind die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Danach muss bei den Baumpflanzungen die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Fläche mindestens 6 qm pro Baum betragen. Hierbei sind die optisch zur offenen Baumscheibe gehörig erscheinenden mit Boden überdeckten Fundamente der randlichen Einfassung der Pflanzbereiche (Rückenstütze) nicht mit anzurechnen, da diese nicht bis in den Untergrund durchwurzelbar sind. Für den Untergrund sieht die DIN 18916 zusätzlich eine durchwurzelbare Fläche (mit entsprechender Tiefe) von mindestens 16 qm Größe pro Baum vor. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

[Hinweis: DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten), Beuth-Verlag), auf die hier Bezug genommen wird, kann zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Bauverwaltung, eingesehen werden.]

Gestaltungsmaßnahme G4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Zur Vermeidung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes darf die Dacheindeckung der Gebäude ausschließlich in den Farben anthrazit, schwarz oder dunkelbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 7009-7022, 7024-7026, 7043, 8016-8022, 8028, 9004-9005, 9011, 9017) erstellt werden.

Ebenso dürfen die Außenwände der Gebäude nur in den Farbtönen anthrazit, holznatur, chromoxidgrün, dunkelbraun oder in dunklen Erdfarben (in Anlehnung an die RAL-Farben 6000-6012, 6014-6015, 6020, 7009-7022, 7024-7026, 7043, 8007-8022, 8024-8028) erstellt werden.

Gestaltungsmaßnahme G5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Zur Einbindung in die Landschaft und inneren Gliederung des Gewerbe- und Industrieparks sind mehrreihige Baum- und Strauchhecken anzupflanzen und zu entwickeln.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitätsbestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen. Die Bäume und Sträucher sind gruppenweise gemischt in lockerer Anordnung zu je 10 - 50 Stck. zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander sollte mindestens 1,50 m x 1,50 m betragen.

Sämtliche Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern. Alle Bäume sind mindestens für den gleichen Zeitraum mit einem Wildverbiss-Fege- und Schälenschutz zu versehen.

Die Pflanzflächen für die Gehölzgruppen sind vor Pflanzbeginn einmal tiefgründig zu lockern. Beim Pflanzen der Bäume sind grundsätzlich Bodenverbesserungsstoffe mit einzuarbeiten, ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Pflanzabstände insbesondere zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen gem. §§ 44 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz RLP für die u.g. Bäume 2 x 2,00 m = 4,00 m und für die Sträucher 2 x 1,00 m = 2,00 m.

**6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

6.1 Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Ordnungsbereich GE1 sind nur Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

In den Ordnungsbereichen GE2 bis GE4 sowie GI1 und GI2 sind nur Dachneigungen von 0° bis 10° zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen für Fremdanlagen sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen für Eigenleistungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke (mindestens 20% der Grundstücksfläche) sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZU BODEN UND BAUGRUND

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*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (*Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial*) und der DIN 18915 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*) zu berücksichtigen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende 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 (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. SAMMLUNG UND NUTZUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Es wird die Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers innerhalb der Betriebe oder auf dem Betriebsgelände zum Wässern von Vegetationsbeständen empfohlen.

4. FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden, sofern andere gesetzliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Anhang 1 PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten		Verwendung		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	X
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher		X	
Schneeball				

Mindestqualitäten:

Hochstämme:
3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm

Heister:
2 x v., o.B., 200 - 250 cm

leichte Heister:
1 x v., o.B., 100 - 150 cm

Sträucher:
v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm

Leichte Sträucher:
v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Vorschlagsliste ‚Obst‘, H 3xv mB 14-16 bis 20-25

Danziger Kantapfel	Hauszwetschge
Dülmener Herbstrosenapfel	Wangenheimer Frühzwetschge
Rote Sternrenette	Nancy-Mirabelle
Kaiser Wilhelm	
Gellerts Butterbirne	Ludwigs Frühe Kirsche
Gute Luise	Große Prinzessinkirsche
Palmischbirne	

Vorschlagsliste ‚Wildobst‘, H 3xv mB 14-16 bis 20-25

Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Anhang 1 Fortsetzung PFLANZENVORSCHLAGSLISTE**ZUKUNFTSBÄUME FÜR DIE STADT**

Auswahl aus der GALK- Straßenbaumliste, 2022

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	10 – 15 (20)	10 - 15
<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn	6 – 12 (15)	4 - 6
<i>Acer campestre</i> ‚Huibers Elegant‘	Feldahorn	6 - 10	3 - 5
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn	5 – 8 (11)	4 – 7 (9)
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	20 – 30	15 – 22
<i>Acer platanoides</i> ‚Allershausen‘	Spitzahorn	15 – 20	– 10
<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn	10 – 15	7 – 9
<i>Acer platanoides</i> ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn	- 10 (16)	2 – 7
<i>Acer platanoides</i> ‚Deborah‘	Spitzahorn	15 – 20	10 – 15
<i>Acer platanoides</i> ‚Royal Red‘	Rotbl. Spitzahorn	- 15 (20)	8 – 10
<i>Alnus x spaethii</i>	Erle	12 – 15	8 – 10
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	Felsenbirne	6 – 8	3 – 5
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Pyramidenhainbuche	15 – 20	4 – 6 (10)
<i>Carpinus betulus</i> ‚Lucas‘	Säulenhainbuche	10 – 12	- 2
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum	8 – 10 (15)	6 – 10
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum	10 – 20	10 – 15
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	5 – 6 (8)	3 – 5
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	15 – 18 (23)	8 – 12 (16)
<i>Crataegus Lavalleyi</i> ‚Carrierei‘	Apfeldorn	5 – 7	5 – 7
<i>Crataegus x prunifolia</i>	Pflaumenbl. Weißdorn	6 – 7	5 – 6
<i>Eriolobus trilobatus</i>	Dreilappiger Apfel	6 – 8	3 – 5
<i>Fraxinus americana</i> ‚Autumn purple‘	Weißesche	15 – 18	12 – 15
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche	8 – 12 (15)	6 – 8 (10)
<i>Fraxinus ornus</i> ‚Louisa lady‘	Blumenesche	8 – 10 (12)	4 – 5
<i>Fraxinus ornus</i> ‚Mecsek‘	Kugelförmige Blumenesche	5 – 6	3 – 4
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rotesche	15 – 20	10 – 15
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘	Rotesche	14 – 16	5 – 7
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum	15 – 30 (35)	10 – 15 (20)
<i>Ginkgo biloba</i> ‚Fastigiata Blagon‘	Säulen-Fächerbaum	15 – 20	4 – 6
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Inermis‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 25	8 – 15 (20)
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Shademaster‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Sunburst‘	Gold-Gleditschie	8 – 10	6 – 8
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche	6 – 8	6 – 8
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	10 – 20 (30)	6 – 12
<i>Liquidambar styraciflua</i> ‚Worplesdon‘	Amberbaum	10 – 15	8 – 10 (12)
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum	25 – 35	15 – 20
<i>Magnolia kobus</i>	Baummagnolie	8 – 10	4 – 8
<i>Malus tschonoskii</i>	Wallapfel	8 – 12	2 – 4
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Urweltmammutbaum	25 – 35 (40)	7 – 10
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	10 – 15 (20)	8 – 12
<i>Parrotia persica</i>	Persischer Eisenholzbaum	7 – 12 (15)	6 – 12

Anhang 1 Fortsetzung PFLANZENVORSCHLAGSLISTE**ZUKUNFTSBÄUME FÜR DIE STADT**

Auswahl aus der GALK- Straßenbaumliste, 2022 (Fortsetzung)

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
Platanus acerifolia	Platane	20 – 30 (40)	15 – 25
Populus nigra ‚Italica‘	Pyramidenpappel	25 – 30 (40)	3 – 6
Quercus cerris	Zerreiche	20 – 30	10 – 15 (25)
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	10 – 20 (25)	10 – 15
Quercus petraea	Traubeneiche	20 – 30 (40)	15 – 20 (25)
Quercus rubra syn. Quercus borealis	Amerikanische Roteiche	20 – 25	12 – 18 (20)
Robinia pseudoacacia	Robinie	20 – 25	12 – 18 (22)
Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘	Kegelakazie	20 – 25	10 – 12 (15)
Robinia pseudoacacia ‚Nyrsegi‘	Robinie	25 – 30	10 – 15
Sophora japonica	Schnurbaum	15 – 20 (25)	12 – 18 (20)
Sophora japonica ‚Regent‘	Schnurbaum	15 – 20 (25)	10 – 15
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere	6 – 12 (18)	4 – 7 (12)
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere	9 – 12	4 – 7
Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata‘	Thüringische Säulen-Mehlbeere	5 – 7	4 – 5
Tilia americana ‚Nova‘	Amerikanische Linde	25 – 30	15 – 20
Tilia cordata ‚Rancho‘	Amerikanische Stadtlinde	8 – 12 (15)	4 – 6 (8)
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Brabanter Silberlinde	20 – 25 (30)	12 – 18 (20)
Tilia x euchlora	Krimlinde	15 – 20 (25)	10 – 12
Tilia x europaea ‚Pallida‘	Kaiserlinde	30 – 35 (40)	12 – 18 (20)
Tilia x flavescens ‚Clenleven‘	Kegellinde	5 – 20 (25)	12 – 15
Ulmus-Hybride ‚Columella‘	Säulenulme	15 – 20	5 – 10
Ulmus-Hybride ‚New Horizon‘	Schmalkronige Stadtulme	20 – 25	5 – 6
Ulmus x hollandica ‚Lobel‘	Schmalkronige Stadtulme	12 – 15	4 – 5