

1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den Kausen“ der Ortsgemeinde Steinebach

Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung:

Die textlichen Festsetzungen des seit 14.7.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden grundsätzlich beibehalten und nur soweit erforderlich angepasst. Zur besseren Übersicht und Anwendbarkeit werden die Textfestsetzungen wie folgt neu gefasst:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. m. der BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO

Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO).

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit **0,6** festgesetzt.

1.2.2 Baumassenzahl (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Die Baumassenzahl wird mit **7,0** festgesetzt

1.3 Höhe der baulichen Anlagen. (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige **Gebäudehöhe** wird auf **max. 13,00 m** begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage (Oberkante) der vorgelagerten und fertiggestellten Erschließungsanlage *Schwedengrabenstraße*, gemessen an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück.

Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte etc..

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Die Erschließungsanlage *Schwedengrabenstraße* (Straßenparzelle Flur 8, Flurstück-Nr. 40/14) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

und Stützmauern, werden festgesetzt, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörper erforderlich sind.

- siehe Planeinträge -

1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Verbot der Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Fahrbahnverschwenkung, die der Einmündung der *Industriestraße* in die *Schwedengrabenstraße* gegenüberliegt, wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

- siehe Planeintrag -

1.7 Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25 BauGB)

Die mit "öGr" gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

2.1 Einfriedungen/Stützmauern/Böschungen

Einfriedungen wie Zäune, Hecken etc. und Stützmauern dürfen auf den Grundstücksgrenzen zwischen der privaten und der öffentlichen Fläche eine Höhe von **2 m** nicht überschreiten.

Böschungen sind in einem max. Steigungsverhältnis von 1/1,5 (vertikal/horizontal) herzustellen. Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt **3 m**, senkrecht gemessen vom Urgelände bis zur Böschungsoberkante.

3. Landespflegerische Festsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen (V1, V2)

- siehe Planeinträge -

3.1 Oberboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 202 BauGB)

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

3.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Fußverbindungen sowie sonstigen nicht befahrbaren Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zur Versickerung des Niederschlagswassers in das Erdreich und zur Grundwasserneubildung zu verwenden.

Ersatzmaßnahmen E1 und E 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- siehe Planeinträge -

3.3 Wildobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Steinebach, Flur 8, Flurstücke-Nr. 72, 73, 74 (tlw.), ca. 871 m²)

Auf der mit **E 1** gekennzeichneten Fläche wird die **Anlage einer extensiv genutzten Wildobstwiese** durch Umwandlung von Acker- und Schlagflurflächen festgesetzt.

Maßnahmenbeschreibung:

Es sind magere Wiesen mittlerer Standorte durch Wiesenansaat mit REGIO Saatgut zu entwickeln und hochstämmige Wildobstbäume anzupflanzen. Hierzu sind im Abstand von 13 x 13 m fünf Bäume in zwei Reihen anzupflanzen und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege alle 8 - 10 Jahre fachgerecht zu schneiden. Die Wiese ist zweimal jährlich Mitte Juni und Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Pflanzenvorschlagsliste:

Walnuss (*Juglans regia*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

3.4 Entwicklung von Feuchtwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Steinebach, Flur 12, Flurstück-Nr. 443/3 und Flur 13, Flurstück-Nr. 53 und 47/1)

Auf den mit **E 2** gekennzeichneten Flächen wird die **Entwicklung von extensiv genutzten Feuchtwiesen** am „Steinebach“ festgesetzt.

Maßnahmenbeschreibung:

Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten. Bei einer Beweidung dürfen im Durchschnitt eines Jahres nicht mehr als 1,0 RGV (raufutterfressende Großvieheinheit wie Rinder, Pferde) je Hektar gehalten werden (während eines Weidegangs ist ein Tierbesatz von max. 3,0 RGV je Hektar zulässig). In der Zeit vom 1. November bis 15. Juni darf die Fläche nicht bearbeitet oder gemäht werden, in der Zeit vom 15. November bis 1. Juni nicht beweidet werden.

Renaturierung Grabenverrohrung

Renaturierung eines verrohrten Grabens auf einer Länge von ca. 40 m durch Herausnahme der Betonrohre bis an das Grundstück Flur 13, Flurstück-Nr. 55, Abflachen der Uferböschungen und Herstellen eines leicht mäandrierenden Verlaufes. Auf einem Abschnitt von ca. 3,00 m ist die Verrohrung als Überfahrt für landwirtschaftliche Maschinen zu belassen. Anpflanzung von 10 Stück Erlenheistern auf einer Gesamtlänge des Grabens von ca. 70 m. In diesem Bereich Entwicklung eines 3-5 m breiten Saumes auf beiden Seiten des renaturierten Gewässers, der abschnittsweise nur alle 3-5 Jahre gemäht wird.

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

Bestand: Maisacker, Schlagflur, Mähwiese

Zielkonzeption: Etablierung orts- und landschaftsprägender Grünstrukturen auf den Böschungflächen innerhalb des Gewerbegebiets.

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen, dichte Bepflanzung aller Böschungen über 0,75 m Geländehöhen mit Gruppen von ortstypischen Bäumen und Laubsträuchern (siehe Pflanzenvorschlagsliste). Die Gehölze sind über die Fertigstellungspflege hinaus zu pflegen und zu entwickeln. Die Grundflächen sind als extensive Landschaftsrasenansaat (REGIO Saatgut) auszubilden. Die Gestaltung der Freiflächen, deren Bepflanzung und Einfriedung ist in einem Freiflächen- und Bepflanzungsplan darzustellen. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen baulichen Anlagen (Produktionshallen, Erschließungsstraße etc.) folgt. 15 % der Grundstücksflächen müssen landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 50 m² mittels Selbstklimmer oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Rankhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Pro Pflanze ist mindestens 1 m² offener, biologisch aktiver Boden vorzusehen.

Zur Gliederung der einzelnen Gewerbegrundstücke ist nach Festlegung der Grenzen eine mindestens 2-reihige geschlossene, frei wachsende Heckenpflanzung gemäß Pflanzenvorschlagsliste anzulegen (Pflanzabstände 1,00 m x 1,50 m).

3.6 Pflanzenvorschlagsliste

Die Pflanzenvorschlagsliste ist dem Fachbeitrag Naturschutz, der besonderer Teil der Begründung ist, als Anlage beigefügt (Seite 29).

3.7 Hinweise zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen

Für die Durchführung aller landespflegerischen Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Empfehlung von Anlagen zur Regenwassersammlung auf den Baugrundstücken trägt zur Regenwasserrückhaltung und zur Schonung von Trinkwasserressourcen bei. Auch hier greift der naturschutzrechtliche sowie der nach § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz geforderte Vermeidungsgrundsatz. Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Stellplatzflächen und Fußwegen ist zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und der Erhaltung bodenökologischer Funktionen erforderlich. Dieses Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie des Landeswassergesetzes. Im Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es daher geboten, für Stellplätze und Fußgängerverbindungswege entsprechende eingriffsmindernde Maßnahmen festzusetzen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutzgebietsverordnung) eine Versiegelung vorgeschrieben ist.

4. Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 15 BNatSchG in Verbindung mit §135 a-c BauGB der fertiggestellten Erschließungsanlage mit 11,3 % und den Gewerblichen Bauflächen mit 88,7 % zugeordnet.

Hinweis: Die Zuordnungsfestsetzungen müssen aufgrund von geänderten Eigentumsverhältnissen, die tlw. noch abzuwickeln sind, ggf. noch angepasst werden.

5. Hinweise/Empfehlungen

a) Allgemein

Es wird empfohlen, bei Eingriffen in den Baugrund, d.h. bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere bei Laständerungen), objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Sollten bei geplanten Bauvorhaben insbesondere auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

b) Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege: Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz -DSchG RLP-) wird ausdrücklich hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die Bauherren, Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

c) Das Betreiben von Brauchwasseranlagen wird empfohlen.

d) Das Anschließen von Drainagen an die Kanalleitungen ist gemäß Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain nicht zulässig.

e) Aufgrund der beabsichtigten Verlegetiefe der Kanäle von ca. 2 m kann die Einrichtung einer Hebeanlage erforderlich werden.

f) Für die Einrichtung von Erdwärmennutzungsanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich.

g) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

h) Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften der

DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)

DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)

DIN EN 1997-1 und 2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik – Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

DIN 1054 (Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)

zu beachten.

Soweit der Bebauungsplan auf **DIN-Normen** verweist, werden diese aus urheberrechtlichen Gründen nur zur Einsicht bereitgehalten.

i) Hinweis zu Starkregenereignissen

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes können sich in nördlicher Richtung des Plangebietes hohe bis sehr hohe Abflusskonzentrationen nach Starkregen ausbilden, welche das Plangebiet nordöstlich und nordwestlich erreichen können. Aufgrund einer damit verbundenen möglichen Gefährdung durch eine Sturzflut nach Starkregen wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschließlich der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Steinebach vom 9.9.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Steinebach, 17.09.2020

Ortsgemeinde Steinebach

Hans-Joachim Greb

Ortsbürgermeister