

Projektnummer 1104_BP

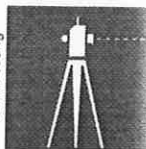
**Ortsgemeinde Kausen
Verbandsgemeinde Gebhardshain
Kreis Altenkirchen**

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„Käuser Steimel“**

Textfestsetzungen



Vermessung



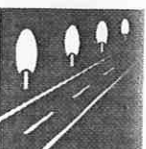
Bauleitplanung



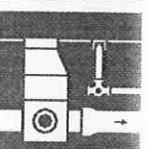
Landespflege



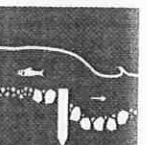
Verkehrswesen



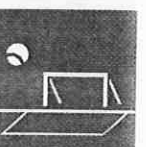
Wasserwirtschaft



Wasserbau



Sportstätten



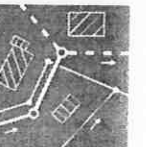
Projektförderung



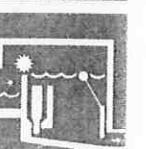
Bauleitung



GIS



Innovationen



Barrwiese 3 * 57627 Hachenburg

Fon 0 26 62 / 95 42 - 0 * Fax 0 26 62 / 95 42 99 * E-Mail buero@iu-plan.de * www.iu-plan.de

BÜRO FÜR INGENIEUR- UND UMWELTPLANUNG



Beratende Ingenieure

Stand: 30.08.2005

Y:\110402\1104 Bebauungsplan\1104 BP 3a Erneute Offenlage\1104 BP Em Off Textfestsetzungen.doc



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE) mit folgender Zonierung nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO festgesetzt:

Zonierung	Immissionswirksame flächen- bezogene Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m ²	
	Tagwert 6.00 - 22.00	Nachtwert 22.00 - 6.00
GE (E1)	60	55
GE (E2)	60	50
GE (E3)	60	45
GE (E4)	65	45

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GRUNDFLÄCHEN- UND BAUMASSENZAHL

Im gesamten Gewerbegebiet ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die maximale Baumassenzahl (BMZ) mit 7,0 festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreiten.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

In Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 gelten die festgesetzten GRZ als nicht überschreitbare Höchstgrenzen der Flächenversiegelung.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind daher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.



5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro ausnahmsweise zulässigem Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter sind nach § 8 (3) BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf Firsthöhe $FH_{\max} = 10,00$ m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen dem tiefstgelegenen Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Schnittpunkt von Außenwand und Umgelände und der Firstlinie (bei Flachdächern: höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Die Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solar- und Windenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig.

Die Dachflächen sind einheitlich mit dunkelfarbigem Material einzudecken. Glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (3) LBauO)

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum sind private Stellplätze und Ausstellungsflächen zulässig.

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Im diesem Zusammenhang sind insbesondere auch die verbindlichen Pflanzbindungsfestsetzungen umzusetzen.

Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Durch die Topographie bedingte Stützmauern sind zulässig. Sie sind mit Rankgewächsen in Abständen von je 5 m zu begrünen.



III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung (z. B. Grabenparzellen für Speicherkaskaden) werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Oberbodenschutz S1

Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und für die örtliche Wiederverwendung zu sichern.

2.2 Einschränkung der Flächenversiegelung V2

Kfz-Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.) befestigt werden, sofern andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Sie müssen mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Pro fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum vorzusehen.

2.3 Baumstandorte

Laubbäume in befestigten Flächen sollen eine mindestens 10 m² große, offene Baumscheibe erhalten.

2.4 Oberflächenentwässerung (Retention und Versickerung) E1

Entsprechend den aufgezeigten Möglichkeiten, die sich nach der Baugrundvoruntersuchung ergeben, ist für das Bebauungsplangebiet eine Kombination aus einer zweistufigen, naturnahen Regenrückhaltung und einem System zur flächigen Abflussvermeidung, -dämpfung und -versickerung vorzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in die auf den Grundstücken gelegenen Regenwassersammelanlagen zu leiten, deren Fassungsvermögen je 25 m² versiegelter Fläche mit 1 m³ anzusetzen ist.

In den Regenwassersammelanlagen ist das eingebrachte Niederschlagswasser zu puffern und mit Verzögerung in einer festgelegten, abgedrosselten Menge in das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem, an das auch der Notüberlauf anzuschließen ist, abzuleiten.

Die Mulden im Süden des Geltungsbereiches sind gemäß Plandarstellung mit einer Landschaftsrasenmischung sowie mit standortheimischen Laubgehölzen (gem. den Festsetzungen der Pflanzbindungen) zu begrünen. Die Muldengrundstücke und Versickerungsbereiche sollen extensiv gepflegt werden.



2.5 Umwandlung des Fichtenforstes E4

Der im Süden des Geltungsbereiches gelegene Fichtenforst (Gemarkung Kausen, Flur 9, Parzelle 1) ist mittelfristig über 15 - 20 Jahre in einen naturnahen Laubmischwald umzuwandeln. Hierbei sind die Fichten gruppenweise jedes Jahr zu entnehmen, um nach Süden hin einen Sichtschutz zu erhalten, bis die Laubbäume die Funktion zur landschafts-ästhetischen Einbindung übernehmen können.

In die entstandenen Lücken sind im Verhältnis 50:20:20:10 Rotbuchen, Stieleichen, Hainbuchen und Vogelkirschen anzupflanzen und gegen Verbiss zu sichern.

Die Waldränder sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch punktuelle Pflanzungen von standortgerechten Sträuchern in einer Breite von 5 – 7 m zu entwickeln.

2.6 Entwicklung von extensiven Grünflächen, Saumbereichen und Gehölzflächen E1 - E4

Erhalt und Entwicklung eines Waldmantels im Süden des Gewerbegebietes im Saumbereich des umzuwandelnden Fichtenbestandes durch Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Entwicklung eines Krautsaumes. Zum Gewerbegebiet hin ist ein ca. 5 m breiter Wiesenstreifen durch einmalige Mahd pro Jahr Ende September zu extensivieren. Dadurch entsteht (E1 – E4) ein Mosaik aus feuchten Entwässerungsmulden, Krautbeständen, Waldsäumen und naturnahen Laubmischwaldbeständen.

Die nach Osten hin offen zu haltende Viehtrift ist zu erhalten. Die vorhandenen Gebüschgruppen aus vorwiegend Schlehen sind zu belassen und als Waldsaum zu entwickeln. Der südlich des Wirtschaftsweges gelegene Teil ist zum Gewerbegebiet hin mit einer 5 m breiten, dicht zu pflanzenden Strauchhecke gegen das vorhandene Wohnhaus abzugrenzen. Die Pflanzung ist gegen Verbiss zu schützen.

Die private Grünfläche im Norden des Gewerbegebietes ist mit einer lockeren Gehölzpflanzung zu bepflanzen. Hierbei sind auch großkronige Bäume zur Einbindung des Gewerbegebietes in die nach Nordwesten hin offene Landschaft einzubringen.

Dabei ist auf die Offenhaltung und den Schutz des Quellbereiches zu achten.

2.7 Entwicklung von frischen Extensivwiesen und Bachufergehölzen E5

Die auf der Fläche verbliebenen Äste und Stammstücke der ehemaligen Fichtenaufforstung sind abzuräumen. Daraufhin ist der gesamte Bereich einschließlich der Stubben bis zu 30 cm tief mit entsprechenden Forstmaschinen zu fräsen und einzuebnen.

Dies geschieht auch, um ein Vermischen der Nadelaufgabe mit dem Oberboden zu erzielen. Anschließend ist eine Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2, Standard mit Kräutern) anzusäen.

Anschließend sind die Parzellen mit einem Weidezaun einzuzäunen.

Entlang des Baches sind auf einer Länge von ca. 190,00 m einzelne Gruppen aus Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen:

50 Stck. Heister, 2 xv., o.B, 200 – 250.

Die Gehölze sind in einem ca. 3,00 m breiten Gewässerrandstreifen zu pflanzen, mit einem Baumpfahl zu sichern und mit einem Weidezaun gegen Verbiss zu schützen. Die Gehölze sind gruppenweise wechselnd alle 12 – 15 Jahre auf den Stock zu setzen, um so einen lichten Bachuferwald zu erhalten.



Der ca. 3,00 m breite Gewässerrandstreifen ist der freien Entwicklung zu überlassen, um so einen naturnahen Bachuferwald mit einer wichtigen Vernetzungsfunktion zu begründen. Die Entwicklung der Offenlandbereiche zu extensiven Grünlandstandorten und des Baches mit einem naturnahen Bachuferwald entspricht den Zielformulierungen der **Planung Vernetzter Biotopsysteme** des Landkreises Altenkirchen.

Pflege / Entwicklung im 1. Jahr:

Nach der Ansaat im Mai erfolgt der 1. Schnitt Anfang Juli, um eine dichte Grasnarbe zu erzielen. Eine Düngung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Der 2. Schnitt erfolgt Ende September, um ein Verfilzen der Grasnarbe über den Winter zu verhindern und um den standörtlich bedingt nährstoffreichen Boden abzumagern. Eine Düngung und Beweidung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren.

Pflege / Entwicklung ab 2. bis zum 5. Jahr:

Um den Standort weiter abzumagern, ist über eine Dauer von 4 Jahren dreimal pro Jahr zu mähen:

Schnitt: ab 15. Mai, Schnitt: Anfang Juli und Schnitt Ende September. Eine Düngung und Beweidung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren.

Pflege / Entwicklung ab 6. Jahr:

Um die Grünlandfläche hin zu einer artenreicheren Wiese mittlerer bis frischer Standorte zu entwickeln, ist zweimal pro Jahr zu mähen:

Schnitt: ab 15. Juni und Schnitt: Ende August.

Eine Düngung und Beweidung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren.

3. PFLANZBINDUNGEN UND -PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan

Die Gestaltung der Freiflächen; deren Bepflanzung und Einfriedung ist in einem Frei-flächen- und Bepflanzungsplan darzustellen.

3.2 Ausführungsfristen für Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen baulichen Anlagen (Produktionshallen, Erschließungsstraße, etc.) folgt.

3.2 Grünflächenanteil der bebaubaren Flächen

15 % der Grundstücksflächen müssen landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Pro 400 m² Fläche sind ein großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.

3.3 Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraße ist beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen, wobei pro angefangene 15,00 m Länge mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

Der seitliche Abstand der Bäume zur öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,50 m entlang der Erschließungsstraße. Zufahrten zum Betriebsgelände sind hierbei zu berücksichtigen.



3.4 Nachhaltigkeitsgebot

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

3.5 Bepflanzung

G1

- 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 100 m² Fläche sind ein großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.
- Entlang der Erschließungsstraße ist beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen, wobei pro angefangene 15,00 m Länge mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Zufahrten zum Betriebsgelände sind hierbei zu berücksichtigen
- Der seitliche Abstand der Bäume zur öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,50 m entlang der Erschließungsstraße.
- Es wird empfohlen geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 50 qm mittels Selbstklimmer oder 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 x 1,50 m).
- Hierzu ist auf jeder Seite der Grenze von den Eigentümern ein 3,00 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten. Die jeweiligen Eigentümer haben die Pflanzung durchzuführen.

G2

Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände zwischen der L 287 und der L 288 mit einzelnen Strauchgruppen aus standortgerechten Gehölzen.
(s. Pflanzenvorschlagsliste)

3.7 Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:



Habitus	Arten	Verwendungsbereiche			
		Einzelbäume/Straßenbäume	Lockere Gehölzbepflanzung	Grenzbepflanzungen*1 im GE 2	Schnitthecken
b	Acer campestre (Feldahorn)	X	X		X
B	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X	X		
B	Acer platanoides (Spitzahorn)	X	X		
B/b	Betula pendula (Birke)	X			
b/s	Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	X	X
s	Corylus avellana (Hasel)		X	X	
s	Crataegus oxyacantha (Weißdorn)		X	X	X
B/s	Fagus sylvatica (Rotbuche)				X
s	Ligustrum vulgare		X	X	X
B/b	Prunus avium (Vogelkirsche)	X	X		
s	Prunus spinosa (Schlehe)		X	X	
B	Quercus petraea (Traubeneiche)	X	X		
s	Rosa canina (Hundsrose)		X	X	
s	Ribes alpinum (Bergjohannisbeere)		X	X	
s	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X	
s	Sambucus racemosa (Roter Holunder)		X	X	
b/s	Sorbus aucuparia (Eberesche)	X	X	X	
B	Tilia cordata (Winterlinde)	X		X	
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	X		X	

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

Zur Grenzbepflanzung im Gewerbegebiet können darüber hinaus auch Blütensträucher und Stauden verwendet werden, wobei deren Flächenanteil max. 50 % aller verwendeten Arten betragen sollte. Nadelgehölze sind nur vereinzelt zugelassen.

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 135 a, b, c BauGB)

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan 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 § 8 BNatschG den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 10 % und den Gewerblichen Bauflächen mit 90 % zugeordnet. Hiervon ausgenommen ist durch bereits erbrachten Ausgleich die Parzelle 51/2, Flur 8 (z.Zt. Kfz-Werkstatt).



5. ERLÄUTERUNGEN / HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

Bezüglich der Errichtung von Gewerbebetrieben (Produktionsgebäuden) und des Fahr- und Verladeverkehrs sowie des erforderlichen Schutzabstandes der ausnahmsweise zulässigen Wohngebäuden i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) wird auf die Hinweise im Gutachten (Seiten 29-31) bzw. im Nachtrag (Seite 4) verwiesen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches geplante Einzelbauvorhaben sind wegen vorhandener Stollensysteme dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz-Hechtsheim, anzuzeigen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gestein des Unterdevon. Es bestehen grundsätzlich keine Einwände, 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. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Im Bedarfsfall ist hierfür ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag durch den Bauherren bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften der DIN 1054, 4020 und 4124 zu beachten.

Unter Bezugnahme auf die Verbandsgemeindewerke Gebhardshain wird darauf hingewiesen, dass ein Anschluss von Drainagen an den Kanal nicht zulässig ist und dass der Bauherr ggf. auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage herstellen muss.

Die Gutachterliche Stellungnahme des Büros Paul Pies, Boppard, vom 27.10.2004 und der Nachtrag vom 22.02.2005 sind zu beachten!

Das geplante Gewerbegebiet soll konventionell rohrleitungsgebunden im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll dabei vor der Einleitung in die natürliche Vorflut über kaskadenförmig angeordnete Rückhaltungen in Form von Erdmulden gepuffert werden.

Als Standort für die Rückhalteanlage ist die Grünfläche zwischen den Landesstraßen L 287 und L 288 vorgesehen.

Im Zuge der Ausführungs- bzw. Objektplanung wird die genaue Gestaltung der Rückhalteeinrichtungen in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken im Detail festgelegt.

Es wird empfohlen geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 50 qm mittels Selbstklimmer oder 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.

Pflanzenvorschlagsliste:

Jackmans Waldrebe (Clematis x jackmanii)	Efeu (Hedera helix)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)	Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchi")	