

BEBAUUNGSPLAN "Industriegebiet II B50/B421", Stadt Kirchberg



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

GI = "INDUSTRIEGEBIET" nach § 9 BauNVO

Die Nutzungen im Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt. Im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Kompostierungs- und Biogasanlagen
- autodesogenes Gewerbe wie Friseurhandlung (Pkw), Autolackierereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten, sofern diese nicht dem Hauptgewerbe untergeordnet sind.
- Im Geltungsbereich der Ordnungsfiguren 1 und 2 des Bebauungsplans sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufes in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fahrerhäuser), sofern sich der Verkauf

- 1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
- 2. auf die Größe der Verkaufsfäche des Fabrikverkaufes von maximal 30% der Bruttogrundfläche und 300 m² Verkaufsfäche beschränkt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsfiguren 3 und 4 des Bebauungsplans sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralrelevanten Sortimenten dürfen eine maximale Verkaufsfäche von 800 m² (Großflächen) nicht überschreiten. Hierbei werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfäche be-grrenzt. Daneben ist ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Backshop mit Café) mit max. 150 m² Verkaufsfäche zulässig.
- Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende Güter "Kürchberger Liste" im Einzelhandelskonzept von Vö Kirchberg vom März 2021, Abb. 72, definiert:
 - Nahrungsmittel, Genussmittel, Lebensmittel, Nahrungsmittel, und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
 - Gesundheits- und Körperpflege, Drogerieware, Apothekenwaren
 - Bücher und Schreibwaren: Schreibwaren, Papierenwaren, Zeitschriften
 - Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf: Schrittblumen, Blumenriederzeugnisse(vgl. auch "Kürchberger Liste" zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren sowie nichtzentralrelevanten Sortimente, Wedergeräte im Anhang der Begründung).

1.2 TEMPORÄRE NUTZUNG IM PLANGEBIET (§ 9 (2) Satz 2 BauGB)

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in der Freihaltezone, für die im LEP IV festgesetzte Schnellbahntrasse zum Flughafen Frankfurt-Hahn, gemäß Zielabweichungsbescheid vom 12.01.2015 zur Realisierung stadtbaulicher Projekte im Bereich der Stadt Kirchberg, Abschn. 2, Reduzierung um 100 m, ausgehend von der ordentlichen Korridorbegrenzung. Das Baurecht südlich der neuen Korridorbegrenzung (50 m - Linie) innerhalb des Plangebietes ist bis zum Baubeginn der Schnellbahntrasse befristet. Der Nutzer/Eigentümer ist verpflichtet sämtliche, auf Grundlage dieses Bebauungsplanes entstandenen, baulichen Anlagen, Maßnahmen und Veränderungen an der Geländestruktur bei Umsetzung der Schnellbahntrasse zurück zu ziehen.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.3.1 Geltungsbereich der Ordnungsfiguren 1 und 3:

Baubereich	GI	Baumassenzahl	10,0
Grundflächenzahl	0,8	Baumassenzahl	10,0
Bauweise	abweichend	Höhe baulicher Anlagen	GH: max. 15,00 m

1.3.2 Geltungsbereich der Ordnungsfiguren 2:

Baubereich	GI	Baumassenzahl	10,0
Grundflächenzahl	0,8	Baumassenzahl <td>10,0</td>	10,0
Bauweise	abweichend	Höhe baulicher Anlagen	GH: max. 17,50 m

1.3.3 Betriebszugehöriges Wohnen (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 LBauO):

Zulässige Vollgeschosse für Betriebszugehöriges Wohnen:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und bezieht sich ausschließlich auf betriebszugehörige Wohngebäude. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschosflächen, bzw. Baumassenzahl, überschritten wird.

1.4 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Firstrichtung ist festgesetzt.

1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind. Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 (1) FStrG, 20,00 m ab nördlichem Fahrbahnrand der B 50 und östlichem Fahrbahnrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 (2) FStrG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbahnrand der B 50 und östlichem Fahrbahnrand der B 421, bedürfen Hochbauten nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesratsbaubehörde.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Innerhalb der Grundstücksflächen ist je Grundstück bis auf einen Straßenfortsatz bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zusätzliche Zufahrten sind nicht zulässig.

1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die betriebszugehörigen Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 LBauO) eine maximale Traufhöhe von 6,50 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Beschränkt die Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsfiguren 1 und 3 des Bebauungsplans eine maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) von 15,00 m festgesetzt. Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten, Absätze und Ausbuchtungen darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Auf 1 % der Grundfläche des zu bebauenden Grundstückes darf die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) bis zu 35,00 m betragen.

Beschränkt die Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsfiguren 2 des Bebauungsplans eine maximale Höhe (GH) von 17,50 m festgesetzt. Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten, Absätze und Ausbuchtungen darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Auf 1 % der Grundfläche des zu bebauenden Grundstückes darf die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) bis zu 35,00 m betragen.

Die bestehende, baurechtlich befugte Wirtschaftswald ist einschließlich seines Unterbaus und der begleitenden Gärten zurückzubauen. Nach der Andeckung mit Mutterboden ist die Fläche gemäß der Festsetzung 1 einzusäen und zu unterhalten.

3. Auswahngestaltung des Grünlandes

Das bestehende Grünland ist in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Maßnahmen 3 mal jährlich zu mähen. Im darauffolgenden Zeitraum ist die Wiese analog der Festsetzung 1 zu pflegen und zu unterhalten. Soll die Fläche (nach der Ausparung) mit Schafen beweidet werden ergibt sich folgende Rechnung: 4.190 m² × 0,42 ha. Ein Schaf entspricht 0,15 RWG, 0,42 (0,15 × 2,8) = 1,176 Schafe. Im Jahresdurchschnitt darf die Fläche von 2,8 Schafen beweidet werden. Eine Gruppe von 10 Schafen dürfen (360 / 2,8) 10 = 100,0 bzw und 100 Tage dort weiden.

TEXTFESTSETZUNGEN

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterem Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an die bauliche Anlage angrenzenden Geländes, bzw. des Geländes nach einer Geländemodellierung gemäß Ziffer 1.9.

Oberem Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an die bauliche Anlage angrenzenden Geländes, bzw. des Geländes nach einer Geländemodellierung gemäß Ziffer 1.9.

Für betriebszugehöriges Wohnen: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand. Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First.

Ausnahme für die Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe darf um 10 % der jeweiligen Gebäudewandlänge überschritten werden.

Für alle anderen baulichen Anlagen: Für die maximale Höhe der baulichen Anlage, der höchst gelegenen Punkt der Anlage.

1.9 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE (§ 9 (3) Satz 1 BauGB)

Zur Nutzungszweck der Baugrundstücke sind Geländemodellierungen durch Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich. Geländemodellierungen sind bis zur maximalen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straße zulässig, maßgeblich ist die höchste Punkt der angrenzenden Straße. Bei Geländemodellierungen ist der vorhandene Oberboden zu schützen. Bei Auffüllungen mit Fremdmassens sind die Anforderungen der ALEX-Informationstafel 25, 26 und 27 in der jeweils aktuellen Fassung zu erfüllen.

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLIENUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.11 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Zugunsten der Verbandsgemeinde Kirchberg sind entsprechend der zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde Flächen für Anlagen der Abwasserbeseitigung mit Leitungsrechten zu belasten.

Innerhalb der vor benannten Flächen ist eine Bewässerung, sowie das Anpflanzen forstwirtschaftlicher Pflanzen zulässig.

Der Leitungsdruck beträgt 110 kV/ Freileitung, des Netzbetreibers Westnetz GmbH, ist von jeglicher Bewässerung freizuhalten. Um den Mast 28 herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bewässerung und Befahrung freizuhalten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Weitere Hinweise unter 4.3.

1.12 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESITZUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugelände werden Flächen zur Abwasser- und Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen festgesetzt. Dem Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

1.13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Im Plangebiet sind öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baufächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform festgesetzt. Flachdächer sind zulässig und geneigte Dächer sind in beiderseitiger Eindeckung auszubilden. Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

Dachbegrenzungen sind ausdrücklich gewünscht. Die Dächer können externer begrünt werden. In diesem Fall kann die begrünzte Fläche der Grundfläche zugerechnet werden, jedoch darf die GRZ 0,8 nicht überschritten werden.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

2.2.1 Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.

2.2.2 Das Anbringen von beleuchteten und/oder beweglichen Werbeanlagen oberhalb der Traufle bis auf einem Flachdach ist, mit Ausnahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig.

2.2.3 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind je Baugrundstück zulässig:

- Fahnen mit einer maximalen Eindeckhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmasten müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
- Maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbeposters oder einer Werbestaube mit einer maximalen Höhe von 15,0 m. Ihr Abstand von angrenzenden Straßennur muss mindestens 1,50 m betragen.

- 2.2.4 Werbemittel unzulässig sind:
 - Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.
 - Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeam) bzw. leuchtstarken, bündelnden Werbeschwerfem.
 - Werbeanlagen an Zäunen.

2.3 EINFRIEDIGUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Zulässig sind ausschließlich geschlossene Einfriedungen. (Zaunanlagen aus z. B. Drahtgolf, Stäbger, Streckmatten etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstülpschutz. Mauer- und Betonstützen sind im oberirdischen Gewässer mitlaubar und unbefahrbar (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25a BauGB).

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25a BauGB)

1. Extensiv-Wiese mit 40% Gehölzanteil

Auf 40% der Fläche des Bereichs 1 sind 3-4 Feldaigeln anzulegen. Je 100 m² Gehölzfläche sind 4 heimische Laubbäume und 50 heimische Sträucher anzupflanzen und zu geschlossenen Gehölzen zu entwickeln. (Die anzupflanzenden Arten sind in der Anlage auszuwählen. Auf gelblich-braunes Pflanzen ist zu achten.

Die zwischenliegenden Wiesenflächen sind mit einer kräuterreichen Saattiehmischung aus regionalem Wildpflanzen-Saatgut einzusäen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen, wobei das Mähgut in einem getrennten Abfahrgang nach 2 bis 3 Tagen vollständig von der Wiese abtransportieren ist. Der 1. Mähgang darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Ein Mähgut der Wiese und die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, wobei max. 1,0 RWG/ha (Schaf entspricht 0,15 RWG, 0,36 (1,15 × 2,4) = 0,36) ha Ein Schaf entspricht 0,15 RWG, 0,36 (1,15 × 2,4) = 0,36 ha. Ein Schaf entspricht 0,15 RWG, 0,36 (1,15 × 2,4) = 0,36 ha. Ein Schaf entspricht 0,15 RWG, 0,36 (1,15 × 2,4) = 0,36 ha. Ein Schaf entspricht 0,15 RWG, 0,36 (1,15 × 2,4) = 0,36 ha.

2. Rückbau des bestehenden Wirtschaftswaldes

Der bestehende, baurechtlich befugte Wirtschaftsald ist einschließlich seines Unterbaus und der begleitenden Gärten zurückzubauen. Nach der Andeckung mit Mutterboden ist die Fläche gemäß der Festsetzung 1 einzusäen und zu unterhalten.

3. Auswahngestaltung des Grünlandes

Das bestehende Grünland ist in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Maßnahmen 3 mal jährlich zu mähen. Im darauffolgenden Zeitraum ist die Wiese analog der Festsetzung 1 zu pflegen und zu unterhalten. Soll die Fläche (nach der Ausparung) mit Schafen beweidet werden ergibt sich folgende Rechnung: 4.190 m² × 0,42 ha. Ein Schaf entspricht 0,15 RWG, 0,42 (0,15 × 2,8) = 1,176 Schafe. Im Jahresdurchschnitt darf die Fläche von 2,8 Schafen beweidet werden. Eine Gruppe von 10 Schafen dürfen (360 / 2,8) 10 = 100,0 bzw und 100 Tage dort weiden.

4. Sukzession des Entwässerungswaldes

Der bestehende Entwässerungswald ist der Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen.

5. Anlage von Blühflächen

Im Bereich 5 sind sauremisch Blühflächen (mehrfache Mischungen, z. B. Roggensaatzung Feltnaie und Säme 10% Gräser / 10% Kräuter / Leguminosen HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZentral) aus regional zertifiziertem Saatgut anzulegen.

Als Lebensraum für Offenlandvögel (z. B. die Feldlerche) soll in den Blühflächen vor Mitte April, sowie Anfang Juni (außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche), in möglichst großer Entfernung zu geschlossenen Gehölzen eine, eine kurzzeitige Beweidung mit Schafen s. vor, mit mobilen Zäunen abgegrenzten Bereichen von ca. 400 m² Größe, durchgeführt werden. Mit der Beweidung soll eine, zu Beginn der Brutzeit, weitgehend geschlossene, aber niedrige Vegetationsdecke erreicht werden.

6. Anlage eines Aufer einer Breite von 15 m ist dem bestehenden Wald eine Waldrandpflanzung aus standortheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzulegen. Hierzu sind je 250 m² Fläche mindestens 3 Bäume und 80 Sträucher zu pflanzen. Bei der Anlage der Pflanzung ist auf die Entstehung buchtiger Ränder zu den angrenzenden Offenlandflächen zu achten. Als Durchlass für Wildtiere sind alle 80 m 5 breite Gassen anzulegen. Die Pflanzungen sind mit einem stabilen Wildzaun zu sichern. Die Sträucher sind alle 10 Jahre in Abschnitten von 50 m Länge auf den Stock zu setzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Anleierte im Anhang auszuwählen. Auf gelblich-braunes Saatgut ist zu achten.

7. Anlagen einer Randbegrenzung (3-stufige Pflanzung)

Zur Verankerung und Rückhaltung des von den Dach- und Hoffächern ablaufenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist innerhalb des Bereichs 7 ist ein System aus flachen, unregelmäßig geformten Versickerungs- und Rückhalteflächen auszubilden, die durch regellos verteilte Gräben miteinander verbunden sind. Die Mäden sind in einer maximalen Tiefe von 50 cm mit abgeflachten Ufern anzulegen. Die Gräben dürfen maximal 30 cm tief sein, so dass in jeder Mäde ein Dauerabfluss von ca. 20 cm Tiefe besteht.

Überschüssiges Wasser ist den Regenrückhaltebecken zuzuführen. Aufwuchs in den Mäden und Gräben ist zu düden. Eine Räumung von Bewuchs darf nur abschnittsweise und erst dann erfolgen, wenn das System in seiner Funktion deutlich eingeschränkt ist. Eine zeitweise Überstärkung der angrenzenden Grünflächen ist zu dulden.

8. Anlage einer Randbegrenzung (3-stufige Pflanzung)

Je 100 m² sind mindestens 2 Bäume 2. Ordnung und 25 Sträucher zu pflanzen und zu einer geschlossenen Feldhecke zu entwickeln. Der Pflanz- und Reihenanstand beträgt 1,5 m. Zu den angrenzenden Gewerbetälchen ist ein mindestens 1,5 m breiter Baumstreifen anzulegen und extern zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Anleierte im Anhang auszuwählen. Auf gelblich-braunes Saatgut ist zu achten.

Im Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungslleitung sind nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 3,00 m zulässig. (Siehe Pflanzliste)

Um die Masten der 110-kV-Leitung ist im Radius von 15 m keine Gehölzpflanzung gestattet. Eine Einsaat dieser Fläche ist gemäß der vorstehenden Ziffer 5 Anlage von Blühflächen vorzunehmen.

9. Anlage einer Randbegrenzung (3-stufige Pflanzung)

Je 100 m² sind mindestens 2 Bäume 2. Ordnung und 25 Sträucher zu pflanzen und zu einer geschlossenen Feldhecke zu entwickeln. Der Pflanz- und Reihenanstand beträgt 1,5 m. Zu den angrenzenden Gewerbetälchen ist ein mindestens 1,5 m breiter Baumstreifen anzulegen und extern zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Anleierte im Anhang auszuwählen. Auf gelblich-braunes Saatgut ist zu achten.

10. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Kfz-Stellplätze

Je 200 m² sind überbaubare Fläche (bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 16 BauNVO) sind innerhalb des Grundstücks als Laub- oder Obstbaum und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vorwiegend in den Randbereichen der Grundstücke anzulegen. Bäume sind vorwiegend entlang der Erschließungsstraßen zu pflanzen.

Kfz-Stellplätze sind mit hochwärmenden Laubbäumen zu bepflanzen. Je 8 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Die Pflanzung kann im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage oder in den Randbereichen des Grundstücks erfolgen.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der Anleierte im Anhang auszuwählen. Auf gelblich-braunes Saatgut ist zu achten.

11. Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken anzulegen. Die Böschungen sind als Grünland einzusäen und zu unterhalten.

Anhang: Artenlisten

1. Feldgehölze (Bereich 1)

Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt.

Laubbäume: Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Feld-Ahorn - Acer campestris, Gemeine Birke - Betula pubescens, Hartriegel - Carpinus betulus, Gemeine Buche - Fagus sylvatica, Spitzahorn - Acer platanoides, Stiel-Eiche - Quercus robur, Winter-Linde - Tilia cordata

Prunus artum, Wild-Äpfel - Malus sylvestris, Zitterapfel - Populus tremula

Sträucher: Engwürger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundrose - Rosa canina, Roter Hartweige - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweifelfleiger Weißdorn - Crataegus laevigata

2. Weidengrün (Bereich 6)

Bäume 2. Ordnung: Eber-Eiche - Sorbus aucuparia, Elbberbe - Prunus torminalis, Hohl-Birne - Prunus communis, Sal-Weide - Salix caprea, Speierling - Sorbus domestica, Trauer-Kirsche - Prunus padus, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Wild-Äpfel - Malus sylvestris, Zitterapfel - Populus tremula

Sträucher: Engwürger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundrose - Rosa canina, Pflaumenhütchen - Euonymus europaeus, Roter Hartweige - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

3. Randbegrenzung und erdte Grundstücksflächen (Bereich 8, 9 und 10)

Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt.

Laubbäume: Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Feld-Ahorn - Acer campestris, Gemeine Birke - Betula pubescens, Hartriegel - Carpinus betulus, Gemeine Buche - Fagus sylvatica, Spitzahorn - Acer platanoides, Stiel-Eiche - Quercus robur, Winter-Linde - Tilia cordata

Prunus artum, Wild-Äpfel - Malus sylvestris, Zitterapfel - Populus tremula

Sträucher: Engwürger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundrose - Rosa canina, Roter Hartweige - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweifelfleiger Weißdorn - Crataegus laevigata

4. Grünland (Bereich 7)

Günser Schotz-Ahorn - Acer palmatum, Dissectum - Abnrg Schmeißel - Corylopsis spicata, Balkan-Forsythie - Forsythia europaea, Gemeine Zierweide - Cotoneaster integerrimus, Gewöhnliche Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Großblütiger Dulchtheim - Viburnum x carpathicum, Hecken-Beerenbe - Berberis thunbergii, Hundrose - Rosa canina, Liechliche Weigel - Weigela florida, Öle-Weide - Salix v. Weid. hybridus - Cornus alba

Für die Begrünung der Kfz-Stellplätze werden keine Artenlisten festgesetzt.

4 HINWEIS

4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 02616675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Einzugsstelle, 55110 Mainz, Tel. 069312016400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beilehen; etwaige zufällig kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 6 (2) Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll nur in dafür zugewiesene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Abwasser nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mitlaubar und unbefahrbar (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25a BauGB) ist anzubereiten.

4.3 110-kV-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

Über den Geltungsbereich der Bauplanung werden in Schutzstreifen die 110-kV-Hochspannungsleitungen Söhren - Simmer, Bl. 1175 (Maste 26 bis UA Kirchberg).

• Der Schutzstreifen der Freileitung wird von jeglicher Bewässerung freigehalten.

• Im Schutzstreifen der Freileitung sind nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.

• Durch Höhenwachsende Gehölze, die den Schutzstreifen verengen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesem Bereich Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenreinigung erforderlich.

• Sollten dementsprechend Anlagen oder sonstiger Aufwuchs die eine Leitung gefährden würde erreichen, ist die Rückschnitt durch das Grundstückseigentümern/behörden, nachdem auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Konform der Grundstücksbesitzer/behörden/Bauher der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, die erforderlichen Rückschnitte zu Lasten des Eigentümer/behörden/Bauher durchführen zu lassen.

• Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenerordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

GI = Industriegebiet

10,0 Baumassenzahl BMZ

0,8 Grundflächenzahl GRZ

Straßenverkehrsfläche

Fusswege oder Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Nieders