

Stadt Kirchberg Bebauungsplan „Industriegebiet II B50/B421 II“ Textliche Festsetzungen

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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Kompostierungs- und Biogasanlagen
- autobezogenes Gewerbe wie Fahrzeughandel (Pkw), Autolackierereien, Anlagen zu Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten, sofern diese nicht dem Hauptgewerbe untergeordnet sind

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 und 2 des Bebauungsplans sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerks betrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf
 1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
 2. auf die Größe der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufes von maximal 30% der Bruttogrundrissfläche und 300 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 des Bebauungsplans sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² (Großflächigkeit) nicht überschreiten. Hierbei werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Daneben ist ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Backshop mit Cafe) mit max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende gemäß "Kirchberger Liste" im Einzelhandelskonzept der VG Kirchberg vom März 2021, Abb. 72, definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel:
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
- Gesundheits- und Körperpflege:
Drogerieartikel, Apothekenwaren
- Bücher und Schreibwaren:
Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf:
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse

(vgl. auch „Kirchberger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Wiedergabe im Anhang der Begründung).

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

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in der Freihaltezone, für die im LEP IV festgesetzte Schnellbahntrasse zum Flughafen Frankfurt-Hahn, gemäß Zielabwei-

chungsbescheid vom 12.10.2015 zur Realisierung städtebaulicher Projekte im Bereich der Stadt Kirchberg, Abschnitt 2, Reduzierung um 100 m ausgehend von der nördlichen 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 entstanden, baulichen Anlagen, Maßnahmen und Veränderungen an der Geländestruktur bei Umsetzung der Schnellbahntrasse zurückzubauen.

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 Ordnungsziffern 1 und 3:

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

1.3.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2:

Baugebiet GI	
Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 10,0
Bauweise abweichend	Höhe baulicher Anlagen GH: max. 17,50 m GH*: max. 35,00 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 Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächen-, bzw. Baumassenzahl nicht 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 freigestellt.

1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 Wasserver- 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 B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist je Grundstück bei einer Straßenfront bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bei betriebszugehörigen Wohngebäuden (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.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 und 3 des Bebauungsplanes eine maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) von 15,00 m festgesetzt. Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Abgas- und Abluftanlagen darf die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes eine maximale Höhe (GH) von 17,50 m festgesetzt. Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Abgas- und Abluftanlagen darf die festgesetzte Höhe 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.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

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

Oberer Bezugspunkt:

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 auf 1/3 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 Nutzbarmachung der Baugrundstücke sind Geländemodellierungen durch Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich. Geländemodellierungen sind bis zur maximalen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straße zulässig, maßgeblich ist der höchste Punkt der angrenzenden Straße. Bei Geländemodellierungen ist der vorhandene Oberboden zu schützen. Bei Auffüllungen mit Fremdmassen sind die Anforderungen der ALEX-Informationenblätter 25, 26 und 32, in der jeweils aktuellsten Fassung zu erfüllen.

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 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 Verbandsgemeindewerke 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 Bebauung, sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen unzulässig.

Der Leitungsschutzstreifen der 110 kV-Freileitung, des Netzbetreibers Westnetz GmbH, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um den Mast 28 herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung 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 ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

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

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen 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 Bebauungsplanes ist die Dachform freigestellt.

Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

Dachbegrünungen sind ausdrücklich gewünscht. Die Dächer können extensiv begrünt werden. In diesem Fall kann die begrünte Fläche der Grundfläche zugeschlagen 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 Traufe bzw. 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 Einzelhöhe 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 Werbepylons oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 15,0 m. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
- 2.2.4 Weiterhin unzulässig sind:
- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.
 - Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern.
 - Werbeanlagen an Zäunen.

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

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Zaunanlagen aus z. B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.4 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

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

Fußwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen, begrünter Decke (Befestigung z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Spurwege oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %) zu versehen.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen die vorangestellten Ziffern dienen auch zur Kennzeichnung der Maßnahmen in der Planurkunde:

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 Feldgehölze anzulegen. Je 100 m² Gehölzfläche sind 4 heimische Laubbäume und 50 heimische Sträucher anzupflanzen und zu geschlossenen Gehölzen zu entwickeln. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

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

Ein Umbruch der Wiese und die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, wobei max. 1,0 RGV / ha (raufutterverzehrende Großvieheinheit je ha) zulässig sind.

Soll die Fläche (außerhalb der Gehölze) mit Schafen beweidet werden ergibt sich folgende Rechnung $5.930 \text{ m}^2 - 40\% = 3.558 \text{ m}^2 = 0,36 \text{ ha}$. Ein Schaf entspricht 0,15 RGV. $0,36 / 0,15 = 2,4$ Schafe. Im Jahresdurchschnitt darf die Fläche also von 2,4 Schafen beweidet werden. Eine Gruppe von 20 Schafen dürfte $(360 * 2,4) / 20 = 43,2$, also rund 43 Tage dort weiden.

2. Rückbau des bestehenden Wirtschaftswegs

Der bestehende, bituminös befestigte Wirtschaftsweg ist einschließlich seines Unterbaus und der begleitenden Gräben zurückzubauen. Nach der Andeckung mit Mutterboden ist die Fläche gemäß der Festsetzung 1 einzusäen und zu unterhalten.

3. Aushagerungspflege des Grünlands

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 Aushagerung) mit Schafen beweidet werden ergibt sich folgende Rechnung $4.190 \text{ m}^2 = 0,42 \text{ ha}$. Ein Schaf entspricht $0,15 \text{ RGV}$. $0,42 / 0,15 = 2,8$ Schafe. Im Jahresdurchschnitt darf die Fläche von 2,8 Schafen beweidet werden. Eine Gruppe von 10 Schafen dürfte $(360 * 2,8) / 10 = 100,8$ also rund 100 Tage dort weiden.

4. Sukzession des Entwässerungsgrabens

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

5. Anlage von Blühflächen

Im Bereich 5 sind krautreiche Blühflächen (mehrjährige Mischungen, z. B. Regioaatgutmischung Feldraine und Säume 10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert®) 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 in vier, mit mobilen Zäunen abgezaunten Bereichen von ca. 400 m^2 Größe, durchgeführt werden. Mit der Beweidung soll eine, zu Beginn der Brutzeit weitgehend geschlossene, aber niedrige Vegetationsdecke erreicht werden.

6. Anlage eines Waldrands

Auf einer Breite von 15 m ist dem bestehenden Wald eine Waldrandpflanzung aus standortheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzulagern. Hierzu sind je 250 m^2 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 m 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 Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

7. Graben-Mulden-System

Zur Versickerung und Rückhaltung des von den Dach- und Hofflächen ablaufenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist innerhalb des Bereichs 7 ein System aus flachen, unregelmäßig geformten Versickerungs- und Rückhalte mulden auszubilden, die durch regellos verlaufende Gräben miteinander verbunden sind. Die Mulden sind in einer maximalen Tiefe von 50 cm mit abgeflachten Ufern anzulegen. Die Gräben dürfen maximal 30 cm tief sein, so dass in jeder Mulde ein Dauerstaubereich von ca. 20 cm Tiefe verbleibt.

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

8. Anlage einer Randeingrünung (3-reihige Pflanzung)

Je 100 m^2 sind mindestens 2 Bäume 2. Ordnung und 25 Sträucher zu pflanzen und zu einer geschlossenen Feldhecke zu entwickeln. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt $1,5 \text{ m}$. Zu den an-

grenzenden Gewerbeflächen ist ein mindestens 1,5 m breiter Saumbereich anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

Im Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung 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 Randeingrünung (2-reihige 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 Reihenabstand beträgt 1,5 m. Zu den angrenzenden Gewerbeflächen ist ein mindestens 1,5 m breiter Saumbereich anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

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

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

Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen 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 Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut 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 campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Gemeine Buche	-	Fagus sylvatica
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata

Obst- und Wildobstbäume:

Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

2. Waldrand (Bereich 6)

Bäume 2. Ordnung:

Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Sal-Weide	-	Salix caprea
Speierling	-	Sorbus domestica
Traub-Kirsche	-	Prunus padus
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris
Zitterpappel	-	Populus tremula

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Feld-Rose	-	Rosa arvensis
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa

Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

3. Randeingrünung und private Grundstücksflächen (Bereiche 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:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweiggriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

Bereich Schutzstreifen der 110 kv-Freileitung, Gehölze mit einer Endhöhe bis 3 m:

Grüner Schlitz Ahorn	-	Acer palmatum „Dissectum“
Ährige Scheinhasel	-	Corylopsis spicata
Balkan-Forsythie	-	Forsythie europaea
Gemeine Zwergmistel	-	Cotoneaster integerrimus
Gewöhnliche Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Großblum. Duftschneeball	-	Viburnum x carlcephalum
Hecken-Berberitze	-	Berberis thunbergii
Hundsrose	-	Rosa canina
Liebliche Weigeli	-	Weigela florida
Ohr-Weide	-	Salix aurita
Weißer Hartriegel	-	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. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

4.3 110-kV-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

Über den Geltungsbereich der Bauleitplanung verläuft in Schutzstreifen die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Sohren - Simmern, Bl. 1175 (Maste 26 bis UA Kirchberg).

- Der Schutzstreifen der Freileitung wird von jeglicher Bebauung freigehalten.
- Das Regenrückhaltebecken und die geplanten Straßenverkehrsflächen im Schutzstreifen der Freileitung, sind detailliert mit uns abzustimmen. Hierfür benötigen die Westnetz GmbH baureife Planunterlagen zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.
- Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen 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 diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
- Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.07.2022 (BGBl. I S. 1054)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
8. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
10. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)