

VERBANDSGEMEINDE

St. Goar-Oberwesel

ORTSGEMEINDE

Wiebelsheim

Bebauungsplan

„Gewerbepark Wiebelsheim“

Textliche Festsetzungen

Entwurf Stand 22.01.2010

Inhalt Textliche Festsetzungen

A. Gesetzesgrundlagen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

- B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- B4. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- B5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- B6. Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

- C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

- D1. Maßnahmen im Geltungsbereich A**
- D2. Maßnahmen in den Geltungsbereichen B, C, D, und E**
- D3. Fazit**

E. Hinweise

- E1. Regenwasserbewirtschaftung**
- E2. Bodenfunde**
- E3. Hinweis zur Hydrogeologie**
- E4. Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser**
- E5. Hinweis zur Bauverbotszone BAB A 61**
- E6. Hinweis zur Bauverbotszone L 217**
- E7. Hinweis zum Abkommens und Sichtschutz zur BAB A 61**

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN Ortsgemeinde Wiebelsheim,
„Gewerbepark Wiebelsheim“

A. GESETZESGRUNDLAGEN in der jeweils aktuellen Fassung

BauGB - Baugesetzbuch

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LBauO - Landesbauordnung

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

PlanzV - Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO):

Zulässig sind weiterhin:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Warensortimenten ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind alle Warensortimente für den Einzelhandel, wenn Versorgungsbereiche (Nach- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Innenstadtrelevante Sortimente sind dann als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Eine detaillierte Aufzählung der Warensortimente erfolgt nicht.

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

GE 1: GRZ=0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

GE 2: GRZ=0,8. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind als max. Gebäudeoberkante (OK) in müNN in der Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchstliegende Gebäudepunkt/Gebäudekante/Dachoberkante. Untergeordnete, technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

geschlossene Bauweise, die max. Gebäudelänge beträgt jedoch 70 m.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

B4. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB. Bei Hochbauten als Nebenanlagen muss zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Wirtschaftswegen ein Abstand von min. 3 m eingehalten werden.

B5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

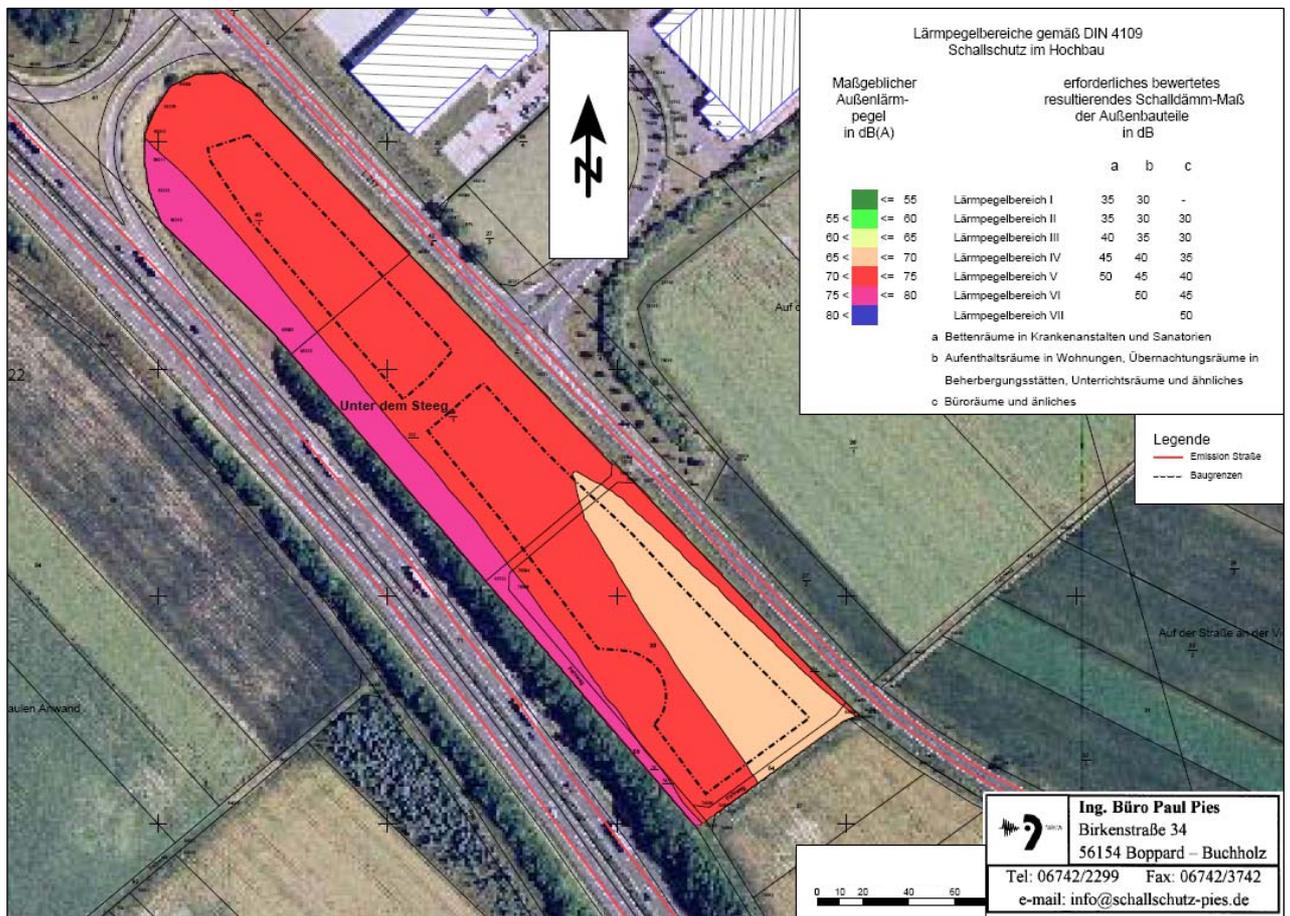
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen ($b=0,15$ m) der Bordanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B6. Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B6.1. Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation im Plangebiet

Schalldämmung der Außenbauteile

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der BAB A 61 und der L 217 können die möglichen schutzbedürftigen Gebäude nur durch Außenbauteile mit entsprechenden Schalldämmmaßen geschützt werden. Diese ergeben sich durch die Addition von 3 dB(A) zum jeweiligen Tagesbeurteilungspegel. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die hierdurch bedingten jeweils erforderlich resultierenden bewerteten Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile sind in der nachfolgenden Plotdarstellung (ohne Maßstab) wiedergegeben.



Übernachtungsräume von Betreiberwohnungen bzw. Beherbergungsstätten sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen zu versehen. Grundsätzlich ist zu empfehlen, Fenster nachtgenutzter Räume in den Gebäudenordostseiten (autobahnabgewandt) vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) sind im Plangebiet nicht zugelassen.

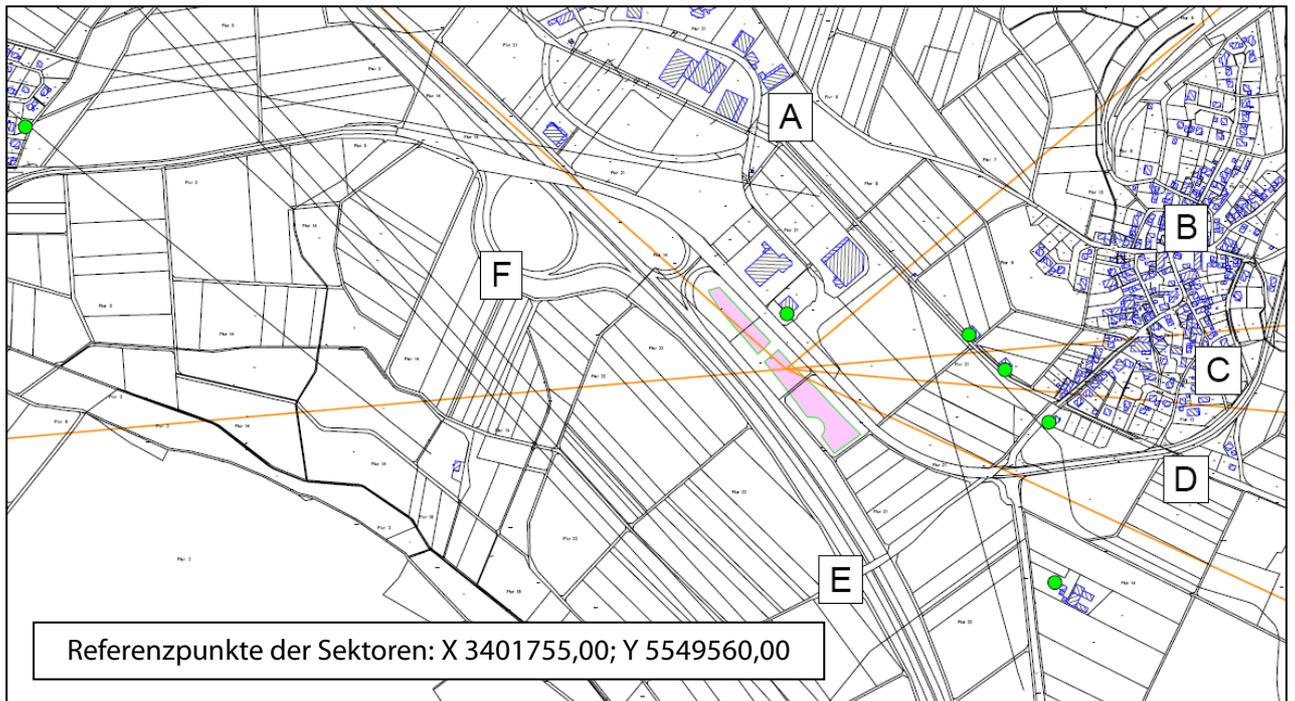
B6.2. Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation außerhalb des Plangebietes

Zulässig sind im Industriegebiet (GE) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
GE 1	69	54
GE 2	69	54

Tabelle der zulässigen Emissionskontingente

Je nach Lage der Immissionspunkte können in den nachfolgend dargestellten Sektoren A bis F folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:



Karte mit Darstellung der Sektoren der richtungsabhängigen Zusatzkontingente (ohne Maßstab)

Bez.	Sektor		Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus.}}$ in dB(A)	
	Winkel		tags	nachts
	Anfang	Ende		
A	312,0	50,0	6	21
B	50,0	85,0	0	0
C	85,0	95,0	1	1
D	95,0	115,0	3	3
E	115,0	264,9	10	10
F	264,9	312,0	13	13

Tabelle der richtungsabhängigen Zusatzkontingente

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 631 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} und ggf. Zusatzkontingenten gemäß vorgenannter Tabelle sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen	geneigte Dächer und Flachdächer
Dacheindeckung	schieferfarbige/dunkle Flächenbeschichtung

D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

Folgende Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sollten festgesetzt werden.

D1. Maßnahmen im Geltungsbereich A

Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Entlang der Erschließungsstraße sind auf einem 240 m langen und 2,50 m breiten Pflanzstreifen mindestens 23 heimische und standortgerechte Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Der Pflanzstreifen ist vor dem Befahren zu schützen.

Die Bäume müssen mindestens dreimal verschult sein und einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen. Die Bäume sind in der Anwuchsphase mit Vierböcken zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Als Unterkultur ist Grünland anzulegen.

Flächen und Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der im Bebauungsplan mit der T-Linie abgegrenzten Fläche ist zum Sichtschutz ein Feldgehölz zu pflanzen und zu erhalten. Auf dem Pflanzstreifen entlang der L 217 ist eine fünfreihige Pflanzung anzulegen. Auf dem Pflanzstreifen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine dreireihige Pflanzung herzustellen. Die Abstände der Gehölze dürfen 1,50 m nicht unterschreiten. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und müssen eine Höhe von 80 cm aufweisen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher zu wählen. Pro 20 Quadratmeter Feldgehölzfläche ist jeweils ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben und mindestens zweimal verschult sein. Sie sind mit Dreiböcken zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Die gesamte Pflanzung muss in der Anwuchsphase gegen Wildverbiss geschützt werden. Auf der Böschung sind Maßnahmen des Erosionsschutzes durchzuführen. Der Einsatz von Pestiziden und mineralischem Dünger ist nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind die im Bebauungsplan dargestellten, 30 standortgerechten, heimischen Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens dreimal verschult sein und einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen. Die Bäume sind in der Anwuchsphase mit Vierböcken zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Die Pflanzscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind vor dem Befahren zu schützen.

Maßnahme nach § 9 (1) 20 BauGB

Mit der Herstellung von vier Pkw-Stellplätzen (Betriebsangehörige/Besucher) ist ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzung ist am Ort der Stellplätze anzusiedeln. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben und dreimal verschult sein. Sie sind mit Dreiböcken zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Die Pflanzscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind vor dem Befahren zu schützen.

Nicht überbaubare Flächen und Flächen, die nicht für Nebenanlagen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

Hinweis

Beim Geltungsbereich A handelt es sich um einen trockenen und windexponierten Standort. Es sollten deswegen trockenheits- und windverträgliche Baumarten zur Bepflanzung ausgewählt werden. Desweiteren wird auf die Empfehlung der Straßenbaumliste 2006 der GALK DST verwiesen.

D2. Maßnahmen in den Geltungsbereichen B, C, D, und E

In den Geltungsbereichen B, C, D und E sind die vorhandenen Baumreihen und Streuobstbestände zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Hochstämme zu wählen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben und dreimal verschult sein. Sie sind mit Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz zu versehen und vor Verbiss zu schützen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht zugelassen. Als Unterkultur ist artenreiches Grünland zu entwickeln.

D3. Fazit

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen der Vermeidung, der Verminderung und des Ausgleiches sind die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild kompensiert.

E. Hinweise

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Erreichen der wasserwirtschaftlichen Zielvorstellung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß dem Landeswassergesetz unterstützen folgende Maßnahmen und Empfehlungen:

- Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollten mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien befestigt werden (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...). Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlichen Grundlagen. Es wird hier auf den § 10(4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.
- Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung) wird empfohlen. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen gespeichert werden.
- Landeswassergesetz § 2 (2): Jeder ist verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. 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 abfließen zu lassen.

E2. Bodenfunde

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz (Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten eventuelle archäologische Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwaige zutage tretende Bodenfunde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

E3. Hinweis zur Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, besteht aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Für Bohrungen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Simmern, einzuholen.

E4. Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser

Bei Nutzung von Niederschlagswässern als Brauchwasser ist dies dem zuständigen Wasserwerk und ebenfalls dem Abwasserträger anzuzeigen. Gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (Bundesgesetzblatt 2001, Teil I Nr. 24 vom 28.05.2001), die zum 01.01.2003 in Kraft getreten ist, muss die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen auch dem zuständigen Gesundheitsamt gemeldet werden.

E5. Hinweis zur Bauverbotszone BAB A 61

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesautobahn A 61 Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen) in einer Entfernung bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden. Diese Bauverbotszone ist im Plan bemaßt. Die Abstimmungen sind dem Autobahnamt Montabaur, Thiergartenstraße 19, 56410 Montabaur, Tel. (02602)924-0 zu führen.

E6. Hinweis zur Bauverbotszone L 217

Nach § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße L 217 Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges) in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden. Diese Bauverbotszone ist im Plan bemaßt. Werbeanlagen innerhalb eines Bereichs von 20 m bis 40 m bedürfen weiterhin der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität, Straßen- und Verkehrsamt Bad Kreuznach, Alzeyer Straße 27, 55543 Bad Kreuznach, Tel. (0671)8040.

E7. Hinweis zum Abkommens und Sichtschutz zur BAB A 61

Für die Erschließungsstraße ist entlang der zur BAB 61 gerichteten Seite ein **Abkommensschutz** in Form einer Schutzplanke vorzusehen.

Das nördliche Gelände des Erschließungsgebietes ist zur BAB 61 mit einem **Sichtschutz**, H= ca. 2,00m über endgültige Geländehöhe auszustatten. Die exakte Höhe ist mit dem LBM, Montabaur bei der im Zuge der Bauanträge abzustimmen.

Aufgestellt:

Simmern, den 22.01.2010

Wiebelsheim, den 22.01.2010



Dipl.-Ing. Johannes Dillig
DILLIG Ingenieure GmbH

Stephan Doorn
Ortsgemeinde, Wiebelsheim, Bürgermeister