

# **Ortsgemeinde Weitersburg Verbandsgemeinde Vallendar**

## **Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grenzhausener Straße – Teilbereich West“**

### **Textfestsetzungen für die Planvarianten P1, P2 und P3**

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

**Stand: August 2021**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Weitersburg**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



## A) Textfestsetzungen

### Vorbemerkungen

In dieser Planfassung werden drei Planvarianten vorgestellt. Die Textfestsetzungen der einzelnen Planvarianten wird jeweils mit **P1** (Planvariante 1), **P2** (Planvariante 2) sowie **P3** (Planvariante 3) zugeordnet und kenntlich gemacht.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Abhängigkeit der jeweiligen Planvarianten ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO, ein **eingeschränktes Gewerbegebiet - G<sub>Ee</sub>** gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO sowie ein **Gewerbegebiet - G<sub>E</sub>** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **P1, P2 und P3: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Im **Mischgebiet** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Die gemäß § 6 (2) Nr. 3, 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, welche außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im **Mischgebiet** sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

#### **P1, P2: Eingeschränktes Gewerbegebiet - G<sub>Ee</sub>**

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub>** sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.



Ausnahmsweise sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauGB Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Vergnügungsstätten zulässig.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Lagerplätze können im **eingeschränkten Gewerbegebiet GEe** nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** sind Nachtbars, Diskotheken und andere Vergnügungsstätten mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr nicht zulässig.

#### **P3: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

Im **Gewerbegebiet** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauGB Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Vergnügungsstätten zulässig.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **P1, P2, P3**

##### **Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“**

Gemäß Planurkunde wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**

### **1.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet wird die **Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß (P1, P2, P3)** begrenzt.



### 1.2.2 Grundflächenzahl

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2) sowie im Gewerbegebiet (P3) wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Im Mischgebiet (P1, P2, P3) wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

### 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.2.4 Baumassenzahl (BMZ)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2) und im Gewerbegebiet (P3) wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2) und im Gewerbegebiet (P3) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) auf 12,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) auf 8,50 m beschränkt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2) und im Gewerbegebiet (P3) dürfen Gebäude mit einem Flachdach bzw. einer Dachneigung zwischen 0-10° eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m aufweisen.

Im Mischgebiet (P1, P2, P3) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) auf 11,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) auf 8,50 m beschränkt.

### P1, P2, P3

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsröhre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden bzw. auf dem Dach gewerblicher Anlagen oder freistehende Werbeanlagen dürfen nicht die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen des jeweiligen Baugebiets überschreiten.

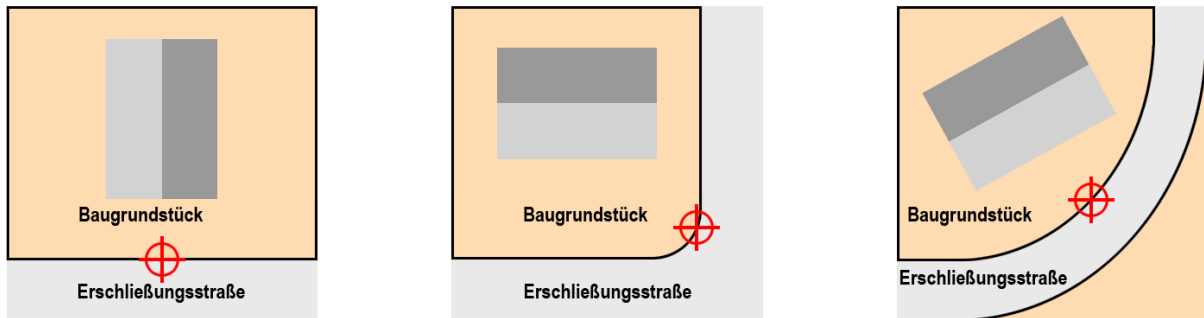
### Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte, Solarpaneele oder Schornsteine gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Bei Flachdächern ist die Attika der höchste Punkt des Gebäudes gemessen vom unteren Bezugspunkt.

### Unterer Bezugspunkt

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

#### 1.3.1 Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2) und im Gewerbegebiet (P3) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

Im Mischgebiet (P1, P2, P3) ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet (P1, P2, P3) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

##### P1, P2, P3

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich gemäß Planurkunde durch Baugrenzen.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2) und im Gewerbegebiet (P3) sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet (P1, P2, P3) sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans (P1, P2, P3) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### P1, P2, P3

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.



### **1.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

#### **P1, P2, P3**

Entsprechend der Planurkunde werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

### **1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

#### **P1, P2, P3 - Solarfestsetzung**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Alternativ oder ergänzend kann gemäß Textfestsetzung 3.2 eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Als „Dachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden, definiert.

Als „nutzbar“ definiert, wird derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene oder anzupflanzende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilienhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 70 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).



### 1.7 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

*Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.*

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

#### **P1, P2, P3**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Als Farbtöne sind nur gedeckte Farben zulässig. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

### 2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2)** und im **Gewerbegebiet (P3)** sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30° zulässig.

Im **Mischgebiet (P1, P2, P3)** sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung ab 15° zulässig.

#### **P1, P2, P3 - Dachflächen**

Alternativ oder ergänzend zu verpflichtenden Photovoltaikanlagen (vgl. Festsetzung 1.6) kann auf Flachdächern (Neigung 0 - 15°) eine intensive Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm vorgenommen werden. Zu beachten sind die Vorgaben zur Bepflanzung der Festsetzung 3.2.

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

#### **P1, P2, P3**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum nicht als Lager- oder Abstellplätze zu nutzen. Stellplätze und Ausstellungsflächen sind hier zulässig.

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





## 2.4 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet (P1, P2)** und im **Gewerbegebiet (P3)** dürfen Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) ausgeführt werden. Optisch geschlossene Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum als niedrige Mauern (maximal 50 cm Höhe), Zäune (maximal 1,50 m Höhe) oder Hecken zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

Im **Mischgebiet (P1, P2, P3)** sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum als Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenniveau zulässig. Optisch geschlossene Einfriedungen als niedrige Mauern dürfen maximal eine Höhe von 0,5 m über Straßenniveau aufweisen. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

## 3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

### 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### **P1, P2, P3 - Regenrückhaltebecken**

Die in der Planurkunde eingetragenen Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser sind in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

### 3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### **P1, P2, P3 - Randeingrünung**

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des nördlichen Plangebietsrandes sind mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen.

#### **P1, P2, P3 - Baumpflanzungen im öffentlichen Raum**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Dasselbe gilt für jegliche Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum.



### **P1, P2, P3 - Baumpflanzungen von Baugrundstücken**

Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Auf diese Festsetzung sind die Baumpflanzungen für Stellplätze nicht anzurechnen.

### **P1, P2, P3 - Stellplätze**

Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 8 Stellplätze ist ein Laubbaum vorzusehen.

### **Artenliste und Pflanzgrößen**

Jegliche im Bebauungsplan vorzusehenden Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen.

#### Randeingrünung des Plangebiets

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Bibernell-Rose	-	Rosa spinosissima
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Liguster	-	Ligustrum vulgare,
Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis

#### Artenliste Baumpflanzungen öffentliche Grünflächen/Straßenraum:

Spitzahorn ‚Olmstedt‘	-	Acer platanoides ‚Olmstedt‘
Erle ‚Spaethii‘	-	Alnus spaethii
Baumhasel	-	Corylus colurna
Silberlinde	-	Tilia tomentosa
Französischer Ahorn	-	Acer monspessulanum
Feldahorn	-	Acer campestre Elsrijk
Esche	-	Fraxinus ornus
Zerreiche	-	Quercus cerris

### **P1, P2, P3 - Dachbegrünung**

Dachbegrünungen sind zu mindestens 60% mit heimischen Gräsern und Wildkräutern (bei ausreichender Substratstärke auch bodendeckenden Gehölzen) zu bepflanzen und zu unterhalten.



### **3.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

#### **P1, P2 - Erhalt von Bäumen auf Grünflächen**

Gemarkung Weitersburg Flur 17, Flurstücke 75/3, 76/4,  
Flur 18, Flurstück 194/53, 195/54, 196/55, 197/56

Vermeidungsmaßnahme: Vorbehaltlich sonstiger gesetzlicher und in Verordnungen geregelter Schutzbestimmungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 26 cm) sowie mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, langfristig zu erhalten und zu entwickeln.

Maßnahme für: Artenschutz, Landschaftsbild



## 4. Hinweise

### **Versickerung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

### **Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.



Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/cm  
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Boppard -Buchholz, August 2021

i.A. Kai Schad  
BA Landschaftsarchitektur