



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure

Ortsgemeinde Höchstebach
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Im Bongert“
(Erweiterung Schreinerei Löhr)

Textfestsetzungen

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 01.09.2016

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO üblicherweise zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

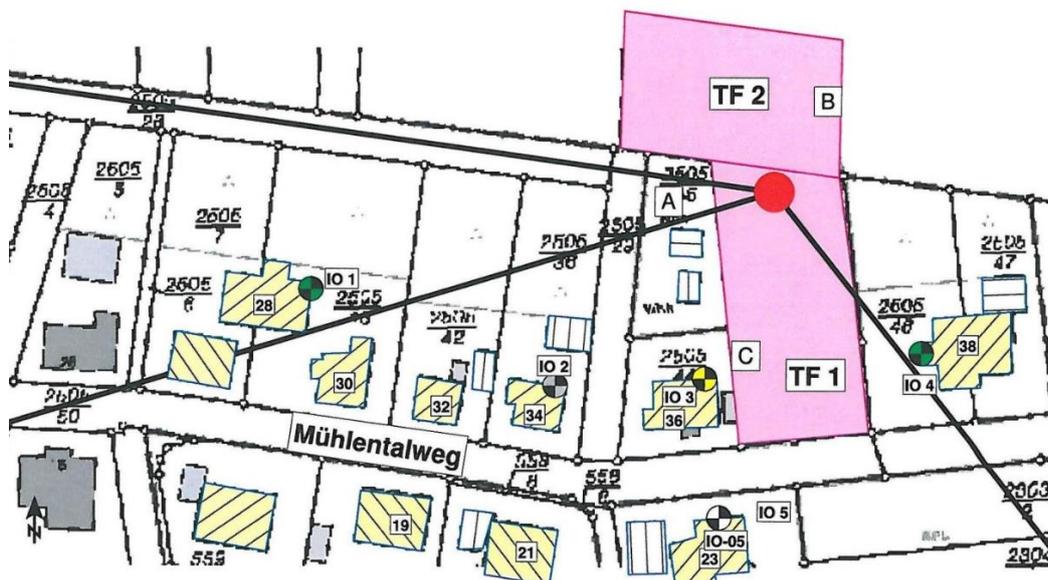
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Zonierung	L_{EK} tags in dB(A)/m ²	L_{EK} nachts in dB(A)/m ²
TF 1 (Bestand)	64	38
TF 2 (Plangebiet)	69	45

Diese Zonierung wird in der Planurkunde als flächenhafte Darstellung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C der nachfolgenden Planskizze können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
A	4	3
B	2	2
C	0	0



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

Als Referenzpunkt für die o.a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt (Referenzpunkt, UTM-Format) berücksichtigt:

X	Y
411805,00	5609820,00

Die Berechnungsart ergibt sich aus DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Beuth-Verlag, Ausgabe 2006-12, auf die hier Bezug genommen wird.

Für geplante Vorhaben (Neubauten und Nutzungsänderungen) ist die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente gutachterlich nachzuweisen und zu bestätigen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist die **maximale Grundflächenzahl GRZ** mit **0,8** festgesetzt, die **maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ** beträgt **1,6**.

Es sind **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig.

Im **Gewerbegebiet** wird die zulässige Gebäudehöhe auf eine maximale **Firsthöhe FH_{max}** = **10,0 m** festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) gilt der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

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

Im gesamten Plangebiet wird die **abweichende Bauweise (aBw)** festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von mehr als 50 m überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)

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

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zugänge, Ein- und Umfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Schutzmaßnahme S1 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB)

Während der Erschließung der Grundstücksflächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Schutzmaßnahme S2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Schutz von randlich angrenzenden Vegetationsbeständen (Mähwiesen) ist grundsätzlich während der Bauphase ein Bauzaun gem. RAS LG 4 und DIN 18920 zu errichten.

Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden.

Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Höchststenbach, Flur 32, Parzellen 164, 165, teilw., Gesamtfläche = 1.522 m²)

Anpflanzung von 15 Stck. hochstämmigen, gebietseigenen Obstbäumen im Abstand von ca. 10 m zur Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese.

Die Wiesenflächen sind aufgrund des mageren Standortes nur einmal jährlich Ende August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Wiesen ist nicht zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, gem. PlanzV90 Nr.13.2.1)

Die private Grünfläche ist mit einer zweireihigen Laubgehölzhecke aus Sträuchern und einzelnen Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste), um die baulichen Anlagen am Rande der Wiedaue und am Rande der Ortsbebauung in die offene, nach Norden unbebaute Landschaft einzubinden.

IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan ‚Im Bongert‘ festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden Gewerbegebietsflächen zu 100 % zugeordnet.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Vermeidungsmaßnahme V1 (Empfehlung)

Nutzung des Niederschlagswassers, Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet der Wied. Die entsprechende Grenze ist in der Planurkunde eingetragen. Es ist darauf zu achten, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

Baugrund

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 empfohlen.

Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten	Verwendung	Heckenartige Gehölzpflanzung	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	X	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle	X	
<i>Betula pendula</i>	Birke	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	X	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	X	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	X	
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuß	X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	X	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	X	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	X	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	X	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X	
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	X	

Mindestqualitäten:

Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
 Heister: 2 x v., o.B., 200 - 250 cm
 leichte Heister: 1 x v., o.B., 100 - 150 cm
 Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
 Leichte Sträucher: v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

VI. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 03. Oktober 2015
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 06. August 1953 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014