



**Ortsgemeinden
Linden, Lochum, Steinebach a. d. Wied, Dreifelden
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**



**1. Änderung
Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„Seenplatte / Linden“**

Textfestsetzungen

**Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 22.02.2010**



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 (3) BauNVO, Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, festgesetzt.

Im Plangebiet sind gemäß § 1 (9) BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 sowie Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad zulässig.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind allgemein zulässig, wenn die Größe der Wohnung der gewerblichen Anlage untergeordnet ist.

Die nach § 8 (3) Satz 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Gewerbegebiet ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2. Dies gilt auch für die Gebäude mit Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (aBw) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,00 m überschreiten.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



5. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der Baukörper im Gewerbegebiet darf ein Maß von 10,0 m Firsthöhe nicht überschreiten. Diese max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Maß zwischen der Höhenlage der Straße (gemessen am nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche zur Mitte des geplanten Gebäudes) und der Firstlinie (bei Flachdächern: höchster Punkt der Dachhaut) des Gebäudes.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei großflächigen Dächern trägt das begrünte Dach zur Verbesserung des Kleinklimas bei und bietet darüber hinaus bautechnische Vorteile. Solaranlagen können in erheblichem Maße zur Energieeinsparung und somit auch zur allgemeinen Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt beitragen.

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

Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum sind private Stellplätze und Ausstellungsflächen (z.B. Autohandel, Maschinen etc.) zulässig.

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

3. WERBEANLAGEN

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der „Triftstraße“ (Gemeindestraße), Parzelle 41, Flur 2 sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise als Hinweistafeln zulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für Eigenleistungen zulässig.



III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen zur Landespflege und Grünflächengestaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie § 86 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17 LPflG)

V1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sicherung von Boden

Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Blatt. 2.

Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen).

V2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versickerung von Oberflächenwasser

Für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zur Vermeidung eines erhöhten Oberflächenabflusses zu verwenden (weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.).

S1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Schutz von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Grundflächen gem. DIN 18920 während der Bauphase.

E1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Extensivierung von Grünland, Gemarkung Linden, Flur 3, Nr. 21

Bei der Extensivierung der Magerfettweide sind auf 81.869 m² in Anlehnung an die Auflagen von FUL 2 zu beachten:

- Keine Düngung
- Keine Pflanzenschutzmittel
- Keine Entwässerung
- Keine Veränderung am Bodenrelief
- 1,0 RGV je Hektar im Jahresdurchschnitt.
- Während eines Weideganges ist eine Tierbesatz von max. 3,0 RGV je ha zulässig
- Keine Bearbeitung oder Mahd in der Zeit vom 1.11. bis 15.6.
- Keine Beweidung vom 15.11. bis 1.6.



Die Feldgehölzhecken sind in einer einzelstammweisen Nutzung alle 10-12 Jahre auf den Stock zu setzen, um den offenen Heckencharakter zu erhalten und um den Bestand zu verjüngen. Die Extensivierung der Weideflächen trägt mit zu einer Erhöhung der faunistischen und floristischen Artenvielfalt und zur langfristigen Sicherung dieses exponierten Offenlandbereiches bei. Ziel ist die Entwicklung einer mageren, artenreichen Berglandmähwiese / Weide.

G1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf öff. Grünflächen)

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sind auf ca. 2.455 m² Gehölzhecken aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung erfolgt im Raster von 1,50 m (Reihenabstand) x 2,00 m in einer Reihenpflanzung, wobei der Anteil der gruppenweise zu pflanzenden Bäume an der Gesamtpflanzenzahl ca. 20 % betragen sollte. Die Gehölze sind über die Entwicklungspflege hinaus der freien Entwicklung zu überlassen. Absterbende Bäume sind aus Sicherheitsgründen einzelstammweise zu entnehmen.

Die Wiesen- bzw. Rasenflächen sind zur Extensivierung nur noch zweimal jährlich Ende Juli und Ende September zu mähen. Keine Düngung. Das Mähgut ist abzufahren

G2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf priv. Grünflächen)

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zur Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen. Je fünf Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (s. Anlage Pflanzenvorschlagsliste) zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe entspricht der eines PKW-Stellplatzes (ca. 5,00 x 2,50 m). Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und sonstigen Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

IV. EMPFEHLUNGEN / HINWEISE

V3 Empfehlung zum Bau von Regenwassersammelanlagen (z. B. zur Brauchwassernutzung) auf den jeweiligen Baugrundstücken (mind. 1m³ je 25 m² Dachfläche).

G3 Es wird empfohlen, geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 50 qm mittels Selbstklimmer oder Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Rankhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Pro Pflanze ist mindestens 1 m² offener, biologisch aktiver Boden vorzusehen.



Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Habitus	Arten	Verwendungsbereiche			
		Einzelbäume/Straßenbäume	Lockere Gehölzbeplantzung	Grenzbeplantzungen* ¹ im GE 2	Schnittreihen
b	Acer campestre (Feldahorn)	X	X		X
B	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X	X		
B	Acer platanoides (Spitzahorn)	X	X		
B/b	Betula pendula (Birke)	X			
b/s	Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	X	X
s	Corylus avellana (Hasel)		X	X	
s	Crataegus oxyacantha (Weißdorn)		X	X	X
B/s	Fagus sylvatica (Rotbuche)				X
s	Ligustrum vulgare		X	X	X
B/b	Prunus avium (Vogelkirsche)	X	X		
s	Prunus spinosa (Schlehe)		X	X	
B	Quercus petraea (Traubeneiche)	X	X		
s	Rosa canina (Hundsrose)		X	X	
s	Ribes alpinum (Bergjohannisbeere)		X	X	
s	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X	
s	Sambucus racemosa (Roter Holunder)		X	X	
b/s	Sorbus aucuparia (Eberesche)	X	X	X	
B	Tilia cordata (Winterlinde)	X		X	
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	X		X	

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

Zur Grenzbeplantzung im Gewerbegebiet können darüber hinaus auch Blütensträucher und Stauden verwendet werden, wobei deren Flächenanteil max. 50 % aller verwendeten Arten betragen sollte. Nadelgehölze sind nur vereinzelt zugelassen.

Mindestsortimente:

- Hochstämme (3 x v StU 14 - 16 cm)
- Heister (2 x v 200 - 250 cm)
- leichte Heister (1 x v 100 - 150 cm)
- Sträucher (2 x v 60 - 100 cm)
- lechte Sträucher (1 x v 70 - 90 cm)