

B E B A U U N G S P L A N

"GEWERBEGEBIET ROßWIESE"

ORTSGEMEINDE LUCKENBACH

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Hachenburg

**Ingenieurbüro Pfeiffer
Beratende Ingenieure
Medienpark Westerwald
Nisterfeld 11 57629 Müschenbach
Tel.: 02662/9556-0 Fax: 02662/9556-20**

GLIEDERUNG

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Bestandssituation
 - 4.1. Natur und Landschaft
 - 4.2. Vorhandene Bebauung / Nutzung
 - 4.3. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung
 - 4.4. Bergbau / Baugrund
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Maßnahmen
 - 6.1 Ausweisung des GE-Gebietes
 - 6.1.1. Erschließung
 - 6.1.2. Ver- und Entsorgung
 - 6.1.3. Bauliche und sonstige Nutzung
 - 6.1.4. Bauliche Gestaltung
 - 6.2 Landespflegerische Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen
 - 6.3 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
7. Flächenbilanz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlagen)

Anlagen :

- Baugrunderkundung und Geotechnische Berechnung (März 2006)
- Geotechnische, orientierende Untersuchung zur Bebaubarkeit (30.11.1999)
- Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Luckenbach unmittelbar an der Landesstraße 288 mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha.

Südlich und nördlich grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet wird heute überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Roßwiese‘ soll die bauliche Nutzung der Gewerbeflächen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geregelt werden. Aufgrund eines geplanten größeren Bauvorhabens einer in der Region ansässigen Firma für Förder- und Lagertechnik erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßwiese“ eine Anpassung der Baugrenzen nördlich der Leystraße mit der Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Unternehmens.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald weist diesen Bereich als „Land- und forstwirtschaftliche Fläche“ aus.

Der am 03.07.2006 genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg weist diesen Bereich und die im Südosten angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ aus.

Westlich der L 288 grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Litzelbach“ (nördlich der K 20) und „Gewerbegebiet“ (südlich der K 20) der Ortsgemeinde Luckenbach an.

4. Bestandssituation

4.1. Natur und Landschaft :

Aussagen hierzu werden im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan gemacht.

4.2. Vorhandene Bebauung / Nutzung :

Östlich der Unterführung zur L 288 hat sich ein forstwirtschaftlicher Betrieb mit einer Halle und Lagerflächen angesiedelt.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude, welches für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt wird.

Der übrige Geltungsbereich wird als Grünland landwirtschaftlich und im Norden und Nordosten teilweise forstwirtschaftlich genutzt.

4.3. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung :

Die heutige Verkehrserschließung erfolgt über eine Abfahrt der L 288 sowie die K 20 aus der Ortslage Luckenbach.

Diese ca. 4,50 m breite, bituminös befestigte Straße führt unter der L 288 hindurch zu den o.g. land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie zum Gelände eines Schrottverarbeitungsunternehmens.

Die Wasserversorgung sowie die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung ist über Leitungen und Kanäle im bestehenden Ver- und Entsorgungsnetz der Ortsgemeinde Luckenbach und der Verbandsgemeindewerke Hachenburg sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt heute über eine 10 KV–Freileitung aus der Gemarkung Rosenheim.

4.4. Bergbau / Baugrund :

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Erzgrube ‚Philippsezeche‘, die zum Eisenerzrevier des Siegerlandes gehörte und ihren Betrieb Ende des 19. Jahrhunderts einstellte. Der im Bebauungsplan in seiner Lage dargestellte ‚Tiefer Stollen‘, welcher das Untersuchungsgebiet von Osten nach Westen quert, wurde als Transport- und Entwässerungsstollen genutzt. Auch heute noch erfolgt eine Wasserschüttung westlich der L 288 im Bereich „Litzelbach“.

In einer „orientierenden Untersuchung zur Bebaubarkeit“ durch das Büro für Geotechnik Witt und Jehle vom 30.11.1999 kommen die Gutachter in ihrer Bewertung zu dem Schluss, dass der „Tiefer Stollen“ ab Station 120 bis zum Profildende in kompaktem, unverwittertem Gebirge verläuft. Bei einer Überdeckung des Stollens von $\geq 20\text{m}$ bestehen keine Einwände gegen eine Überbauung. Zur Gründung der Bebauung sind jedoch generell Flächengründungen (Platten) vorzusehen.

Im Bereich der Stationen 0+00 bis 0+120 können die Risiken einer potentiellen Überbauung nicht abschließend beurteilt werden.

In einer ergänzenden Baugrunduntersuchung zum Baugrundgutachten von 1999 (Witt u. Jehle Geotechnik GmbH Koblenz 2006) für den Bereich der ehemaligen Erzgrube „Philippsezeche“ wird folgendes Ergebnis zusammengefasst :

Der Stollen im südlichen Bereich des Baufeldes verläuft nahezu in Ost-West Richtung. Der Stollen verläuft etwa in 18 – 26 m Tiefe unter Gelände. Unter Berücksichtigung der Planvorgaben aus liegt der Stollen im Endzustand der Maßnahme, ohne Berücksichtigung möglicher tiefer liegender Fundamentkörper, $\geq 20\text{ m}$ unter dem Erdplanum.

Der Stollen wird gemäß der Erkundung überwiegend von angewittertem und teilweise entfestigtem Fels überlagert. Die angetroffenen Deckschichten aus Lockerboden im Bereich der Geländeoberfläche wurden in einer Mächtigkeit von max. 4 m erkundet. Die Haupttrennflächenrichtung (Schichtung/Schieferung) wurde im Fels mit einer Neigung von 30 bis 50° ermittelt. Der Fels steht damit nicht senkrecht auf der Stollenfirste. Die Gebirgsspannung verläuft erfahrungsgemäß nahezu senkrecht zur Schieferung und damit querschlägig zum Stollen. Die Durchtrennung des Festgesteins ist gering.

Aufgrund der aktuellen Erkundung und der Ergebnisse liegen für die Überbauung des Stollens günstige Verhältnisse vor. Der Stollen muss vor der Überbauung nicht verwahrt werden. Aus den geplanten Bauaktivitäten resultieren vernachlässigbare bis keine Auswirkungen auf den Stollen. Um negative Konsequenzen aus dem unvermeidbaren Restrisiko auszuschließen wird jedoch empfohlen, die geplanten Bauwerke im Bereich je 20 m rechts und links des Stollens als Flächengründung (Platten) auszubilden.

In jedem Fall wird eine objektbezogene Gründungsberatung für die geplante Bebauung erforderlich. In Abhängigkeit zur tatsächlich geplanten Bebauung und der entsprechenden Bauwerkslasten, kann die Gründung im Bereich des Stollens im Rahmen einer Detailplanung im Abstimmung mit dem Tragswerksplaner optimiert werden.

Im Anhang zum Bebauungsplan sind die Baugrundgutachten von 1999 und 2006 beigelegt.

5. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Das geplante Gewerbegebiet schließt eine zukünftige, landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen aus.

Zum Konflikt mit Naturhaushalt und Landschaftsbild, siehe landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan.

6. Maßnahmen

6.1. Ausweisung GE-Gebiet

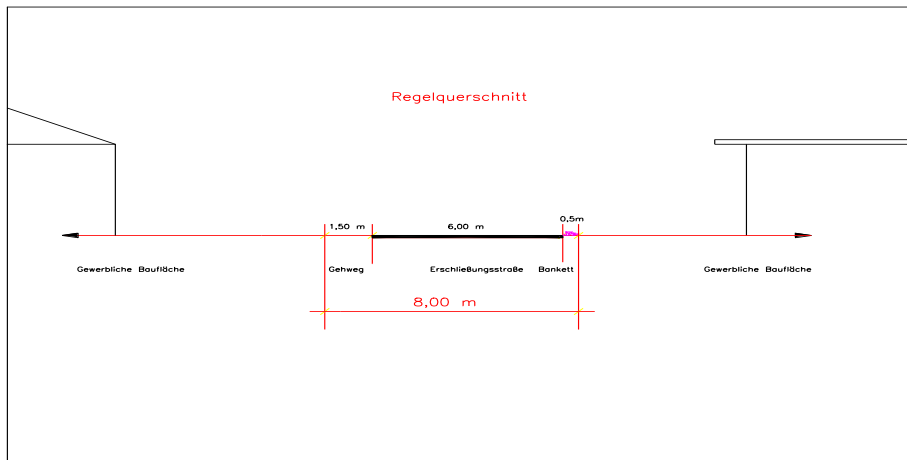
6.1.1. Erschließung :

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bereits heute vorhandene, bituminös befestigte Leystraße.

Die Leystraße ist zu Beginn der Gewerbeansiedlungen in einer Fahrbahnbreite von 6,00 m auszubauen. Hinzu kommt südlich im direkten Anschluss ein 0,50 m breiter Seitenstreifen. Nördlich an die Fahrbahn schließt sich ein 1,50 m breiter Gehweg an, so dass sich eine Gesamtbreite von 8,00 m ergibt.

Die Erschließung der zukünftigen Gewerbegrundstücke erfolgt nach Norden direkt von der Leystraße aus.

Die Darstellung des Regelquerschnitts ist unmaßstäblich



6.1.2. Ver- und Entsorgung:

a) Oberflächenwasser:

Die Oberflächenentwässerung im Bebauungsplangebiet erfolgt über ein seitlich angelegtes Grabensystem und einen Regenwasserkanal in der Leystraße sowie über ein neues Regenrückhaltebecken zur Vorflut der kleinen Nister.

Die Tiefenlage des Entwässerungssystems ist so gewählt, dass Verkehrsflächen, Gebäude und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken im freien Gefälle an den geplanten Gräben und an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können. Die geplanten Grabentiefen betragen ca. 0,60 bis 1,00 m und der Regenwasserkanal hat Tiefen zwischen 2,00 und 5,00 m.

b) Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung im „Gewerbegebiet Roßwiese“ der Ortsgemeinde Luckenbach erfolgt über einen Löschwasserteich nördlich der Leystraße in unmittelbarer Nähe eines geplanten Bauvorhabens einer in der Region ansässigen Firma für Förder- und Lagertechnik sowie über ein geplantes Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes mit je einem Dauerstauvolumen von 150 m³.

Desweiteren besteht Zugriff auf die Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke Hachenburg. Das als geringfügig verschmutzt einzustufende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, der Dachflächen, sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken (Einfahrten, Zuwegungen usw.) und der Außengebiete (Waldflächen) wird über die geplanten Gräben sowie dem Regenwasserkanal und dem Regenrückhaltebecken (Erdbecken) ohne Vorklärung in den vorhandenen Durchlass (DN 600 / L 288) durch die gestaffelte Drosselung (Wassertiefen abhängig) eingeleitet (Q Drossel, min = 30,00 l/s; Drossel, max = 270,00 l/s). Das gedrosselte Oberflächenwasser wird dann über einvorhandenes Grabensystem (namenloses Gewässer III. Ordnung) in die kleine Nister als Vorflut eingeleitet.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist noch eine gesonderte Erlaubnis auf Einleitung gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, zu beantragen.

Eine Detailplanung zur Oberflächenentwässerung wird erstellt.

c) Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schmutz-/Mischwasserkanal in der Leystraße angeschlossen. Von da aus wird das Schmutzwasser zur Kläranlage geleitet.

Aufgrund der Tiefenlage des vorhandenen Schmutz-/Mischwasserkanals und der Topographie des Neubaugebietes können die Grundstücke im Freispiegelgefälle an den vorhandenen Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

d) Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandene Wasserleitung in der Leystraße für den gesamten Geltungsbereich gesichert.

e) Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Gebietes und einzelner Unternehmen wird durch die RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH, Wesel, sichergestellt. Hierbei wird im Westen des Geltungsbereiches über dem ‚Tiefer Stollen‘ eine Übergabestation für die heute noch vorhandene 10 KV–Freileitung errichtet, um von hier aus über Erdkabel die einzelnen Betriebe zu versorgen.

6.1.3. Bauliche und sonstige Nutzung:

Die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Fläche soll Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO aufnehmen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 und 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von GFZ = 0,7 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Ermittlung der Geschoßfläche (GF) unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf Firsthöhe $FH_{\max} = 12,00$ m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen dem tiefstgelegenen Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Schnittpunkt von Außenwand und Urgelände und der Firstlinie (bei Flachdächern höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude.

Es wird eine abweichende Bauweise (aBW) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge.

Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und durch Pflanzungen einzugrünen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen sowie Stell- und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.4. Bauliche Gestaltung:

Es sind alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung beträgt 0 - 35°.

Außer bei Flachdächern sind zur Dacheindeckung dunkle, schiefergraue Materialien zu verwenden. Die Verwendung von graufarbenen Welldachplatten ist nicht zulässig. Bei der Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtöne, Putz-, Verblend- oder Klinkermauerwerk und eine teilweise Verschieferung, Verschalung oder Ausführung in Sichtbeton zulässig.

Einfriedungen sind als transparent wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäune von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2. Landespflegerische Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen

Die vorliegende Planung stellt die vorbereitende, rechtliche Grundlage für einen Eingriff im Sinne des § 4 LPflG Rheinland Pfalz dar.

Gemäß § 8a BNatSchG und § 5 Abs.1 Satz 1 LPflG ist in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift 'Landschaftsplanung in der Bauleitplanung' vom 6. Mai 1991 ein landespflegerischer Planungsbeitrag zu erstellen, der Aussagen über Kompensationsmaßnahmen trifft.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Roßwiese' sind die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen dargestellt.

Die Ersatzmaßnahme E4, die Entwicklung von standortgerechtem Laubmischwald auf dem Flurstück 99, Flur 32, in der Gemarkung Luckenbach wird im Rahmen des „Ökokontos“ abgebucht. Die Maßnahme erlangt nicht über den Bebauungsplan Rechtskraft, sondern wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und in einem Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrages dargestellt.

6.3. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Es ist beabsichtigt, zur Neuordnung der Grundstücke ein Baulandumlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff. BauGB) durchzuführen.

7. Flächenbilanz

Nutzungsart	Gebietsfläche in ha	Anteil gesamt in %
Gewerbeflächen	6,80	61,76
Verkehrsflächen	0,48	4,36
Flächen für die Forstwirtschaft	0,28	2,54
Flächen für die Landwirtschaft	0,07	0,64
Grünflächen	0,38	3,45
Wasserflächen	0,71	6,45
Flächen für landespflegerische Maßnahmen / Erhalt von Gehölzen	2,29	20,80
Gesamter Geltungsbereich	11,01	100,00

Luckenbach, 2011

Müschelbach, 2011

.....
Ortsbürgermeister

.....
Für die Planung

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
'Gewerbegebiet Roßwiese'
der Ortsgemeinde Luckenbach**

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Bundesnaturschutzgesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung

in der jeweiligen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugebiet festgesetzt:

Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die in § 8 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

Das jeweils maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die in der Planurkunde eingetragene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die maximal zugelassene Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Ausgenommen bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen dem tiefstgelegenen Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Schnittpunkt von Außenwand und Urgelände und der Firstlinie (bei Flachdächern höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude.

GRZ = 0,6
GFZ = 0,7
Fh_{max} = 12,0 m

1.3. Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (aBW) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge.

1.4. Stellplätze / Fußwege

Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Verfügung zu stellen.

Die Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und durch Bepflanzungen einzugrünen.

1.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen sowie Stell- und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO)

2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung muss, außer bei Flachdächern, zwischen 0 und 35 Grad betragen.

Außer bei Flachdächern sind zur Dacheindeckung dunkle, schiefergraue Materialien zu verwenden. Die Verwendung von graufarbenen Welldachplatten ist nicht zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtöne, Putz-, Verblend- oder Klinkermauerwerk und eine teilweise Verschieferung, Verschalung oder Ausführung in Sichtbeton zulässig.

2.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparent wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäune von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.

2.3. Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Festsetzungen zur Landespflege und Grünflächengestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie § 88 LBauO jeweils in Verbindung mit dem BNatSchG

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

Auf einer derzeit mit Fichtenforst bestandenen Fläche ist durch schrittweise Beseitigung der Fichten mittelfristig eine Hochstaudenflur anzulegen. Anschließend ist die Fläche regelmäßig einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist an einer Stelle innerhalb der Fläche zu sammeln. Die Maßnahme dient der Aufwertung vorhandener Wald- und Offenlandbereiche durch die Schaffung neuer Offenlandlebensräume, die als Nahrungsfläche auch für Waldbewohner dient.

E₂ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind im Randbereich der Gräben und Mulden zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser extensive Grünlandflächen mittlerer bis feuchter Standorte zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Fläche zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut kann innerhalb der Flächen gesammelt abgelagert werden. In feuchten bis nassen Bereichen ist eine Hochstaudenflur durch Sukzession zu ermöglichen. Diese Bereiche sind einmal jährlich mit den Becken und Gräben zu mähen.

E₃ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der mit E₃ gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Waldmantel zu entwickeln. Hierzu sind aufkommende Gehölze zu erhalten. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

Ersatzmaßnahme E₄

Entwicklung von Laubmischwald auf dem Flurstück 99, Flur 32 in der Gemarkung Luckenbach. Die Maßnahme ist im Rahmen des „Ökokontos“ abzubuchen.

Die Maßnahme erlangt nicht über den Bebauungsplan Rechtskraft, sondern wird über einen **städtebaulichen Vertrag** abgesichert.

G₁ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (siehe Anhang 1.4, Pflanzenvorschlagsliste). Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gemäß Anhang 1.0 ausdrücklich ein.

G₂ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Randbereich zu den Kompensationsflächen sind auf den Grundstücken Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen (zweireihig) in einer Breite von ca. 2,0 m zu pflanzen (siehe Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste).

Diese Hecken stellen in Verbindung mit den vorgelagerten, extensiv genutzten Wiesen und dem angrenzenden Waldgebiet ein wichtiges Lebensraumelement im Übergangsbereich Bebauung – Wald für zahlreiche Tierarten dar und bilden eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber den angrenzenden Waldflächen.

G₃ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen zu benachbarten Bauflächen eine mindestens einreihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Diese Maßnahme dient der Eingrünung der Bauflächen und der optischen Auflockerung des gesamten Gewerbegebietes.

S₁ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft gemäß DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen. Anschüttungen sind derart herzustellen, daß die Gehölze nicht beschädigt werden.

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

Der gekennzeichnete Waldrandbereich und die vorgelagerten Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen. Bei der Anlage der Gräben ist der Bestand zu berücksichtigen. Vorhandene Naßwiesenbereiche und Quellaustritte sind bei der Anlage der Gräben zu erhalten und zu umgehen.

S₃ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Waldsaum aus Laubgehölzen ist dauerhaft zu erhalten und in seinem Bestand gemäß DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen.

4. Baugrund

Der im Bebauungsplan dargestellte nicht überbaubare Bereich westnördlich des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Erzgrube „Philippszeche“ ist von der Bebauung auszuschließen. Desweiteren ist ein objektbezogenes Gründungsgutachten für die geplante Bebauung durchzuführen.

Die Baugrundgutachten von 1999 und 2006 (Büro für Geotechnik Witt und Jehle) sind zu beachten.

Luckenbach, 2011

.....
Ortsbürgermeister