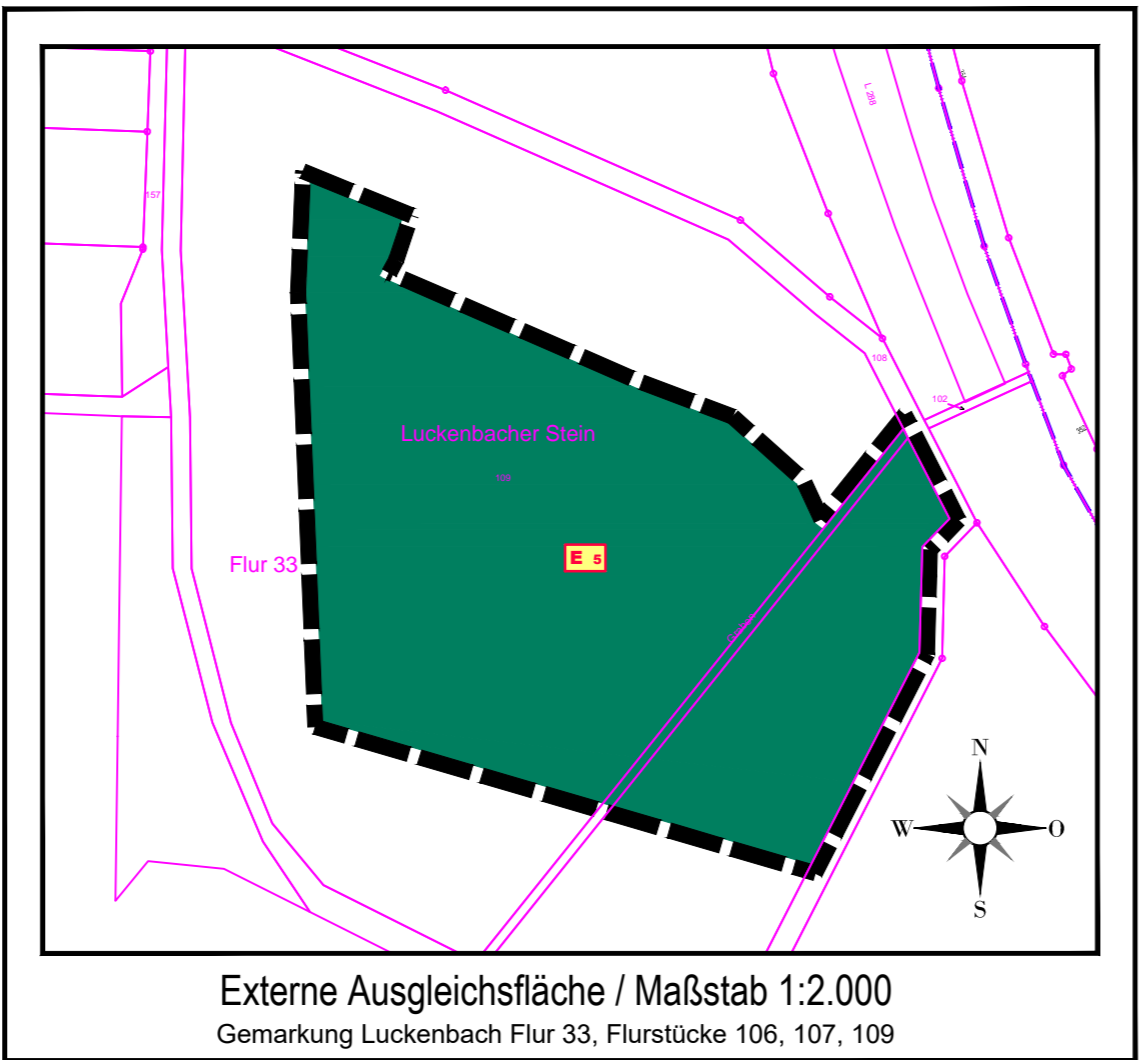
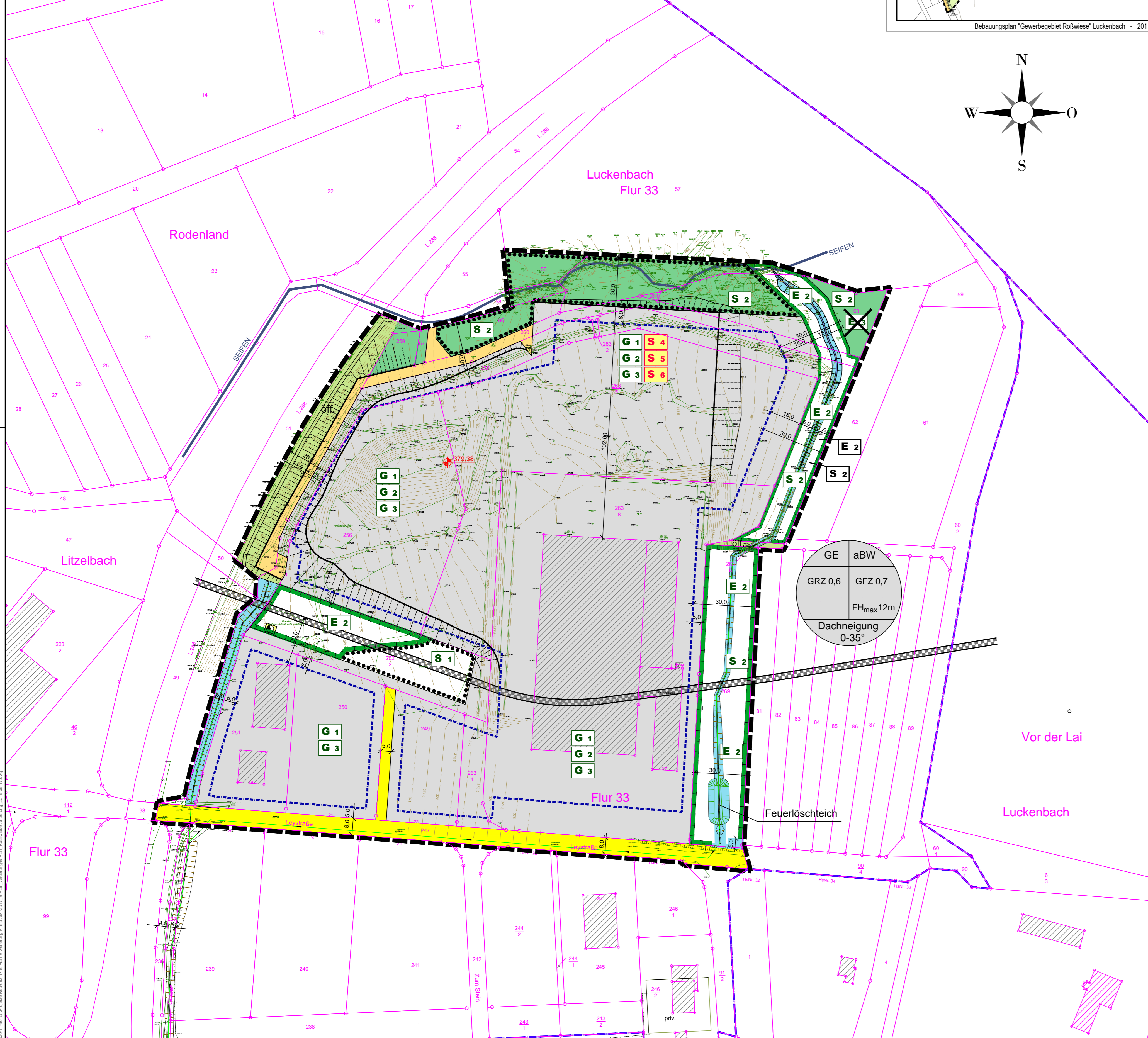
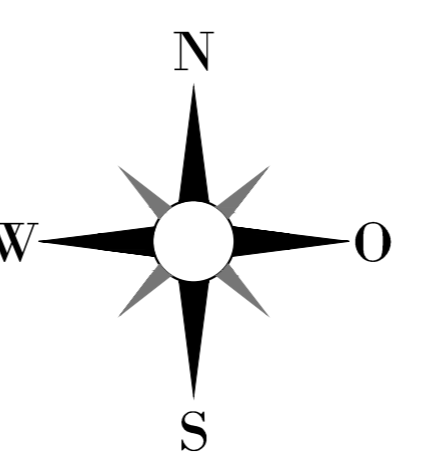
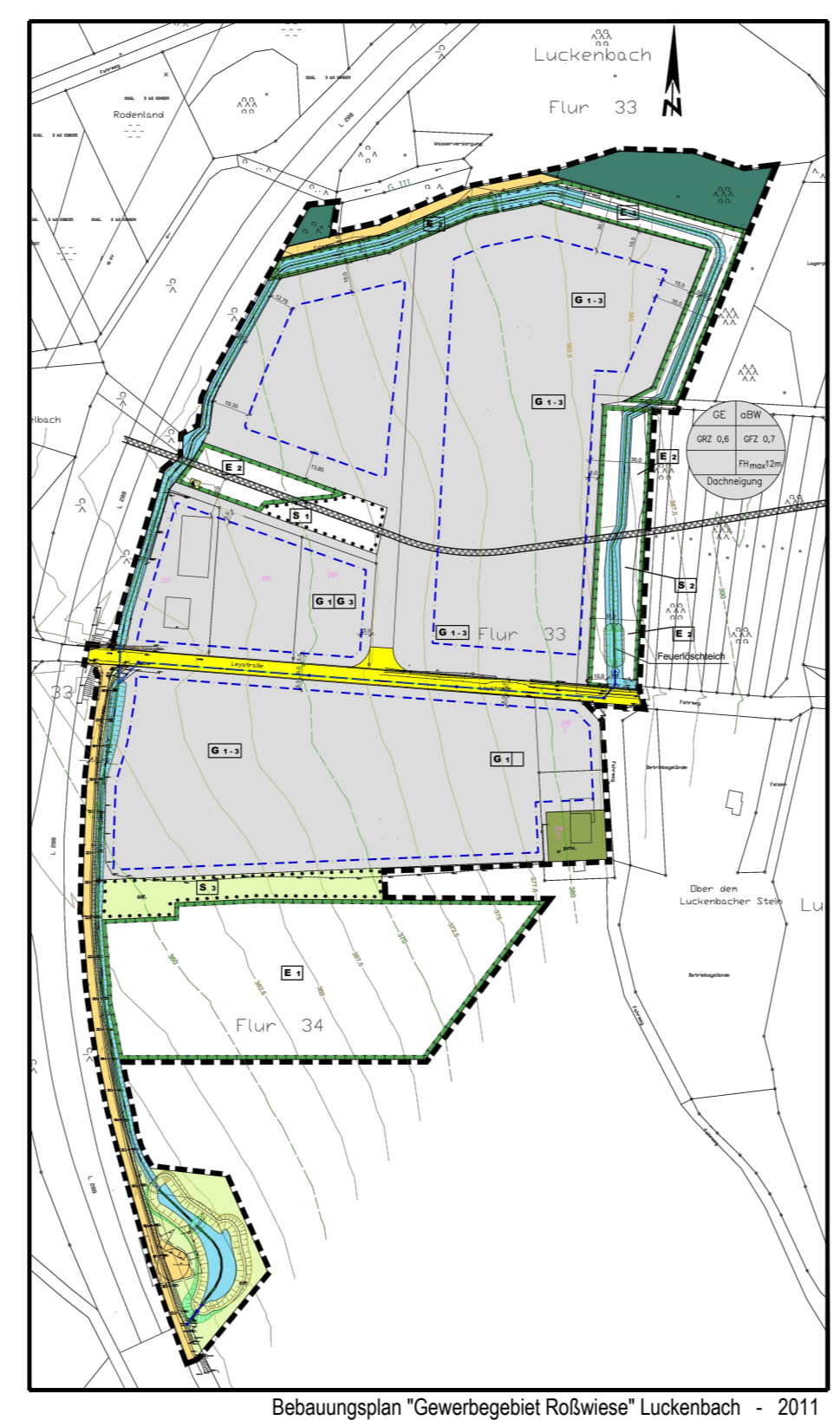


Aus der Topographischen Karte im Maßstab 1 : 25.000



Externe Ausgleichsfläche / Maßstab 1:2.000
Gemarkung Luckenbach Flur 33, Flurstücke 106, 107, 109



GE aBW
GRZ 0,6 GFZ 0,7
FH_{max} 12m
Dachneigung 0-35°

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,6 Grundflächenzahl
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
FH_{max} 12m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
abW abweichende Bauweise
Baulinie
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Wirtschaftsweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Tiefenabgabestation
- Grünflächen**
Grünfläche, Zusatz öffentlich (ÖP) oder privat (priv)
- Wasserflächen**
Wasserflächen
- Flächen für Wald**
Fläche für Wald
Umwandlung von Nadelwald in Laubwald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, BauGB)
Anpflanzung von Bäumen
Vorh. Gehölzbestand
Umgrenzung von Flächen im Hinblick auf die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eines Gewässers (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Lage des Entlassungsbehälters (Teller Stoker) der Gube "Philippsee"
Mit Luftungerecht zu bestehenden Flächen
Aufschüttung
Abgabelung
- Bestandsangaben**
Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze (Eigentumsgrenze)
310 Flurstücknummer
Höhenerhebung als Höhenlinie über NN
375,0m Fluglinie
375,25m Tachymetrie
- Landespflegemaßnahmen**
E 4 Landespflegemaßnahmen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Roßwiese" Stand 2011
E 6 Landespflegemaßnahmen zur Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Roßwiese" Stand 2019
- Maßnahmen**
E 1 Bewehrung von Fichten und Erhaltung einer Hochstaudenflur
E 2 Erhaltung und Pflege der stadtortsgerechten Grünflächen innerhalb der Graben- und Muldenbereiche durch Hand
-entfällt-
E 4 Ökotoxikologische (Flur)2, Flurstück 99, keine Darstellung im Plan
Entwicklung von standortgerechten Laubmischwald
E 5 Umwandlung von Nadelwald in Laubwald durch Rodung der Nadelgehölze und Inbetriebnahme von Laubgehölzen
G 1 Anpflanzung eines hochstammigen Obst- oder Laubbaums je angelegter 100qm Grundstücksfläche
G 2 Erhaltung und Pflege der stadtortsgerechten Grünflächen innerhalb der Graben- und Muldenbereiche durch Hand
G 3 Innerer Durchgrünung entlang der inneren Grundstücksgrenzen Anpflanzung einer 1-reihigen Strauchhecke / 10 Stk/ha je 10m Heckenlänge
S 1 Erhaltung und dauerhafter Schutz der Waldbestände insbesondere während der Bauphase (siehe Anschließungen, bzw. Beschädigungen der Gehölze)
S 2 Erhaltung und dauerhafter Schutz der Waldbestände insbesondere während der Bauphase (siehe Anschließungen, bzw. Beschädigungen der Gehölze) zur Anlage des Grabens und Querschnitts und Neuanlage zu erhalten
S 3 Dauerhafte Erhaltung des vorh. Waldbestandes aus Laubgehölzen gem. DIN 18920 und RAS-LG 4 während der Bauphase
S 4 Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich zu lagern
S 5 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche abzudecken und mit Mutterboden zu überdecken
S 6 Gehölzgruppen sind ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 31.09. Februar durchzuführen

TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugelände festgesetzt:
Gewerbegebiet - GE - gemäß § 9 BauNVO
Zulässig sind die in § 9 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 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige 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 tiefer gelegenen 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
- Stellplätze / Fußwege**
Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze und Fußwege sind durch Bepflanzungen einzugrenzen.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Denkmalschutz**
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, weist auf die Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes DSchG RLP hin.
Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
0261 - 6675-3000
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsregeln 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 Dachdeckung dunkle, schiefergraue Materialien zu verwenden. Die Verwendung von graubraunen Wellblechplatten ist nicht zulässig.
Bei der Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtonen, Putz-, Verblend- oder Klinkermauerwerk und eine teilweise Verschönerung, Verschalung oder Ausfärbung in Schichten zulässig.
2.2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als transparent wirkende Zaune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzaune von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zaunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedigungen nicht gestattet.
2.3. Werbeanlagen
Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.
3. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung
Die heutige Verkehrserschließung erfolgt über eine Zufahrt der L 268 sowie die K 20 aus der Ortlage Luckenbach. Die sich anschließende kommunale Befestigte Straße (Lunstraße) führt unter der L 268 hindurch zu den gewerblichen Grundstücken sowie den weiter oberhalb liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen.
Die Wasserversorgung sowie die Schutz- und Oberflächenwasserentsorgung ist über Leitungen und Kanäle im bestehenden Ver- und Entsorgungsnetz der Ortsgemeinde Luckenbach und der Verbandsgemeinde Hachenburg sichergestellt.
Die Stromversorgung erfolgt über eine erdverlegte Mittelspannungsleitung des Versorgungsunternehmens Westnetz GmbH. Bei erforderlichen Änderungen der Anlagen ist die Westnetz GmbH umgehend zu informieren.
Westnetz GmbH
Forststr. 15-21
44139 Dortmund
Technische Meldenummer 0900 - 93786389
Störungsnummer 0900 - 4112244
Die Deutsche Telekom GmbH weist auf Ihre erdverlegten Telekommunikationsleitungen sowie erdverlegte Bleimarkkabel hin. Diese sind nach Kabelschutzanweisung zu sichern.
Bei erforderlichen Änderungen der Anlagen ist die Telekom umgehend zu informieren.
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PUB-L_Herr Mies
Philipp-Rohr-Str. 1
57610 Ahrkirchen
02681-83312
- Baugrund**
Der im Bebauungsplan dargestellte nicht überbaubare Bereich (Bereich der ehemaligen Erzgrube „Philippsee“) ist von der Bebauung auszuschließen. Des Weiteren ist ein objektspezifisches Gründungsgutachten von den Bauherren für die geplante Bebauung durchzuführen. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Bodenspiegels sind seitens der Bauherren eigenverantwortlich vorzunehmen.
Die Baugrundgutachten von 1999 und 2006 (Büro für Geotechnik Witt und Jehle) sind zu beachten.
- 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf einer Fläche mit Fichtenforst ist durch Beseitigung der Fichten und Mulchen des Oberbodens eine Hochstaudenflur anzulegen. Anschließend ist die Fläche regelmäßig einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist an einer Stelle innerhalb der Fläche zu sammeln. Die Maßnahme dient der Aufwertung vorhandener Wälder und Offenlandbereiche durch die Schaffung neuer Offenlandlebensräume, die als Naherholungsfläche auch für Waldbewohner dient.
E2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den gekennzeichneten Flächen sind im Randbereich der Graben und Mulden zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser einseitig stadtortsgerechte Fichtenstandorte zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Fläche zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut kann innerhalb der Flächen gesammelt abgelagert werden. In feuchten bis nassen Bereichen ist eine Hochstaudenflur zu ermöglichen. Diese Bereiche sind einmal jährlich mit den Becken und Gräben zu mähen. Für die Durchführung und Unterhaltung ist der Grundstückseigentümer (u.a. Graben-der-Außenabgabewasser) zuständig.
E3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- entfällt -
E4 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Entwicklung von standortgerechtem Laubmischwald auf dem Flurstück 99, Flur 32 in der Gemarkung Luckenbach. Die Maßnahme ist im Rahmen des "Ökotoxik" abzuschließen.
Die Maßnahme erfolgt nicht über den Bebauungsplan Rechtskraft, sondern wird über einen stadtbaulichen Vertrag abgeschlossen.
E5 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Entwicklung von standortgerechtem Laubmischwald auf den Flurstücken 106, 107, 109 (bzw. Flur 33) in der Gemarkung Luckenbach. Rodung der Nadelgehölze, Beseitigung der Fichtensäume und Wurzelstüben, lokale Anpflanzung von Laubbaumarten gemäß Pflanzenschutzliste inkl. Angaben zur Pflanzqualität in einem Verband 4,5 m x 4,5 m.
G1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstammiger Laubbaum zu pflanzen (s. Anhang 1.4, Pflanzenschutzliste). Dies schließt hochstammige, regionaltypische Obstbäume gem. Anhang 1.0 ausdrücklich ein.
G2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Randbereich zu den Kompensationsflächen sind auf den Grundstücken Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen in einer Breite von ca. 2,0 m zu pflanzen (zweireihig) (s. Anhang 1.1, Pflanzenschutzliste).
Diese Hecken stellen in Verbindung mit den vorgelagerten, extensiv genutzten Wiesen und den angrenzenden Waldgebieten ein wichtiges Lebensraumelement im Übergangsbereich Bebauung - Wald für zahlreiche Tierarten dar und bilden eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber den angrenzenden Waldflächen.
G3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen zu bestehenden Baufeldern eine mindestens einreihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Diese Maßnahme dient der Eingrünung der Baufelder und der optischen Auflockerung des gesamten Gewerbegebietes.
S1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft gem. DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen. Anschließungen sind damit herzustellen, dass die Gehölze nicht beschädigt werden.
S2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der gekennzeichneten Waldbestand und die vorgelagerten Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung gem. DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen. Bei der Anlage der Graben ist der Bestand zu berücksichtigen. Vorhandene Nadelwälder und Quellaufläufe sind bei der Anlage der Graben zu erhalten und zu umgängen.
S3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der vorhandene Waldbestand aus Laubgehölzen ist dauerhaft zu erhalten und in seinem Bestand gem. DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen.
S4 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf den Grundstücken zu lagern. Der Oberboden soll gem. DIN 18915 B1/2 während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden.
S5 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.
S6 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotbestimmungen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzgruppen und Baustellumstände nur außerhalb der Bauphase gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28.29. Februar) durchzuführen.
- Hinweise**
Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern erfolgt im Rahmen der Straßeneinwirkungsplanung.
Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen und von den Änderungen unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am _____ ortsbekannt gemacht.
Luckenbach, den _____ Dienstseigel / Ortsbürgermeister
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am _____ vom Gemeinderat gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am _____ im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Datum der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsbekannt gemacht, dass Anträge während der Auslegungstermine vorgebracht werden können.
Luckenbach, den _____ Dienstseigel / Ortsbürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Luckenbach, den _____ Dienstseigel / Ortsbürgermeister
- Anzeige / Genehmigung**
Dieser Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom _____ mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.
Luckenbach, den _____ Dienstseigel / Ortsbürgermeister
- Ausfertigung**
Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wird hiermit ausfertigt.
Luckenbach, den _____ Dienstseigel / Ortsbürgermeister
- Inkrafttreten**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsbekannt gegeben worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Luckenbach, den _____ Dienstseigel / Ortsbürgermeister

RECHTGRUNDLAGEN

Baugesetz, Bauordnungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landespflegegesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung

KATASTERGRUNDLAGE

Verbandsgemeinde Hachenburg vom 01.03.2017

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Roßwiese" Ortsgemeinde Luckenbach Westerwaldkreis

Hallerenerweiterung
AMI Förder- und Lagertechnik GmbH
Leystraße 27
57629 Luckenbach

Maßstab 1 : 1000 Gemarkung Luckenbach Flur 33	Ingenieurbüro Pfeffer 57629 Luckenbach / Westerwald Tel. 02681 94 12 12 12 www.ingenieurbuero-pfeffer.de	gezeichnet: K. Peter bearbeitet: V. Pfeffer
---	---	--