

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

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET ROßWIESE"

**ORTSGEMEINDE LUCKENBACH
VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG**

Ingenieurbüro Pfeiffer GmbH
Beratende Ingenieure
Medienpark Westerwald
Nisterfeld 11
57629 Müschenbach
Tel.: 02662/9556-0
www.pfeiffer-ing.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3 Stellplätze / Fußwege	4
2.4 Nebenanlagen	4
2.5 Denkmalschutz	5
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	5
3.1 Dächer.....	5
3.2 Einfriedungen	5
3.3 Werbeanlagen.....	5
4. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung	6
5. Landespflegerische Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen	7
6. Baugrund	8
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9 - 14

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Firma AMI Förder- und Lagertechnik GmbH beabsichtigt auf Ihrem Firmengelände (Gemarkung Luckenbach, Flur 33, Flurstück 263/5 und 263/8) eine Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes (Länge ca. 102,00 m) im Gewerbegebiet „Roßwiese“ der Ortsgemeinde Luckenbach. Diese Erweiterung hat zur Folge, dass die bisherigen Baugrenzen sowie die Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE-Gebiet „Roßwiese“ geändert werden müssen.

Der bisher nördlich und westlich verlaufende Entwässerungsgraben im Plangebiet des Gewerbegebietes „Roßwiese“ entfällt auf Grund der zukünftigen Betriebserweiterung der Fa. AMI in nördlicher und westlicher Richtung (Geländeauffüllung bis zur L 288).

Das Plangebiet der Änderung hat eine Größe von ca. 6,74 ha.

Die Oberflächenentwässerung des Betriebsgeländes erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal der VG-Werke Hachenburg in der Leystraße, sowie über Entwässerungsgräben, die in ein an der L 288 befindliches Regenrückhaltebecken münden.

Der Entwässerungsgraben im östlichen Teil des Plangebietes bleibt bis zum nordöstlichen Planbereich erhalten, wird ab hier neu profiliert und gestaltet und zum Seifenbach (Gewässer III. Ordnung) geführt. Hierzu wird eine wassertechnische Planung und eine hydraulische Berechnung erstellt, als Grundlage für den Erlaubnis Antrag.

Im Rahmen der Geländeauffüllung zur L 288 entsteht eine Dammböschung die durch einen neu angelegten Wirtschaftsweg als sogenannte Berme unterbrochen wird. Der Wirtschaftsweg dient wesentlich als Zufahrt zum Durchlass des Seifenbaches unter der L 288 (DN 800) sowie zur Bewirtschaftung der Entwässerungsgräben des Geländes und der Böschungen.

Die Feuerwehrezufahrt sowie die Zufahrt zum Wirtschaftsweg erfolgt von der Leystraße aus und über das Betriebsgelände der Fa. AMI. Auf dem Gelände der Fa. AMI ist eine Dienstbarkeit (Wegerecht) einzutragen.

Der Abstand zwischen Baugrenze und L 288 wird mit 20 m eingehalten. Die Rodung im geschützten nördlichen Bereich der Fläche ist nicht erlaubt.

Die Fa. AMI hat die zwischenzeitlich den Grunderwerb durchgeführt. Die Flächen im Rahmen der Baumfallgrenze von 30 m liegen im Eigentum der Fa. AMI.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

2.1 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.

2.2 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 Grund- 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 tiefst 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

2.3 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 einzugrünen.

2.4 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.

2.5 Denkmalschutz

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, weist auf die Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes DSchG RLP hin.

Demnach ist der Vorhabenträger auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail über landesarchaelogie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675-3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung

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

Die sich anschließende bituminös befestigte Straße (Leystraße) führt unter der L 288 hindurch zu den gewerblichen Grundstücken sowie den weiter oberhalb liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

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 über eine erdverlegte Mittelspannungsleitung des Versorgungsunternehmens Westnetz GmbH.

Bei erforderlichen Änderungen der Anlagen ist die Westnetz GmbH umgehend zu informieren.

Westnetz GmbH
Florianstr. 15-21
44139 Dortmund
Technische Meldeannahme 0800 – 93786389
Störungsannahme 0800 – 4112244

Die Deutsche Telekom GmbH weist auf Ihre erdverlegten Telekommunikationsleitungen sowie erdverlegte Bleimantelkabel 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
Phillipp-Reis-Str. 1
57610 Altenkirchen
02681-83312
Gerhard.Mies@telekom.de

5. Landespflegerische Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßwiese“ der Ortsgemeinde Luckenbach wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Dieser ist Bestandteil der Planunterlagen.

Hieraus ergeben sich folgende zusätzliche verbindliche Festsetzungen:

E3

- entfällt -

E5

Entwicklung von standortgerechtem Laubmischwald auf den Flurstücken 106, 107, 109 (tlw.) Flur 33 in der Gemarkung Luckenbach. Rodung der Nadelgehölze, Beseitigung der Fichtenstämme und Wurzelstubben, lockere Anpflanzung von Laubbaumarten gemäß Pflanzenvorschlagsliste inkl. Angaben zur Pflanzqualität in einem Verband 4,5 m x 4,5 m.

Pflanzenvorschlagsliste:

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 1x v., o.B., 100-125 cm

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Erle (*Alnus glutinosa*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 1x v., o.B., 100-125 cm

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Weidenarten entlang des Grabens:

Salweide (*Salix caprea*)

Asch-Weide (*Salix cinerea*)

Korb-Weide (*Salix viminalis*)

Purpurweide (*Salix purpurea*)

Sträucher

Pflanzqualität: 1xv., 60-100 cm

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Gewönl. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hinweise und Empfehlungen (nicht rechtsverbindlich)

S4

Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf den Grundstücken zu lagern. Der Oberboden soll gemäß DIN 18915 Bl.2 während der Bauzeit gesichert und wiederverwendet werden.

S5

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.

S6

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

6. Baugrund

Der im Bebauungsplan dargestellte nicht überbaubare Bereich (Bereich der ehemaligen Erzgrube „Philippszeche“) ist von der Bebauung auszuschließen. Des Weiteren ist ein objektbezogenes Gründungsgutachten von den Bauherren für die geplante Bebauung einzuholen. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bauherren eigenverantwortlich vorzunehmen.

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

Luckenbach,

.....
Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Grund- 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 tiefst 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

1.3. 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 einzugrünen.

1.4. 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.

1.5 Denkmalschutz

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, weist auf die Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes DSchG RLP hin.

Demnach ist der Vorhabenträger auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail über landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675-3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

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. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung

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

Die sich anschließende bituminös befestigte Straße (Leystraße) führt unter der L 288 hindurch zu den gewerblichen Grundstücken sowie den weiter oberhalb liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

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 über eine erdverlegte Mittelspannungsleitung des Versorgungsunternehmens Westnetz GmbH.

Bei erforderlichen Änderungen der Anlagen ist die Westnetz GmbH umgehend zu informieren.

Westnetz GmbH
Florianstr. 15-21
44139 Dortmund
Technische Meldeannahme 0800 – 93786389
Störungsannahme 0800 - 4112244

Die Deutsche Telekom GmbH weist auf Ihre erdverlegten Telekommunikationsleitungen sowie erdverlegte Bleimantelkabel 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
Phillipp-Reis-Str. 1
57610 Altenkirchen
02681-83312
Gerhard.Mies@telekom.de

4. Baugrund

Der im Bebauungsplan dargestellte nicht überbaubare Bereich (Bereich der ehemaligen Erzgrube „Philippszeche“) ist von der Bebauung auszuschließen. Des Weiteren ist ein objektbezogenes

3. Änderung Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Roßwiese' der Ortsgemeinde Luckenbach - 2019

Gründungsgutachten von den Bauherren für die geplante Bebauung durchzuführen. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bauherren eigenverantwortlich vorzunehmen.

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

5. 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 Wald- und Offenlandbereiche durch die Schaffung neuer Offenlandlebensräume, die als Nahrungsfläche auch für Waldbewohner dient.

E2 (Festsetzung gem. § 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 Mähgut 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. Für die Durchführung und Unterhaltung ist der Grundstückseigentümer (u.a. Gräben der Außengebietsentwässerung) 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 "Ökokontos" abzubuchen.

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

E5 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung von standortgerechtem Laubmischwald auf den Flurstücken 106, 107, 109 (tlw.) Flur 33 in der Gemarkung Luckenbach. Rodung der Nadelgehölze, Beseitigung der Fichtenstämme und Wurzelstubben, lockere Anpflanzung von Laubbaumarten gemäß Pflanzenvorschlagsliste 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 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. *Anhang 1.4, Pflanzenvorschlagsliste*). Dies schließt hochstämmige, 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, Pflanzenvorschlagsliste*).

Diese Hecken stellen in Verbindung mit den vorgelagerten, extensiv genutzten Wiese und den angrenzenden Waldgebietes 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 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 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. Anschüttungen sind derart herzustellen, dass die Gehölze nicht beschädigt werden.

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

Der gekennzeichnete Waldrandbereich und die vorgelagerten Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gem. 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*)

Der vorhandene Waldsaum 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 Bl.2 während der Bauzeit 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 Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

6. Hinweise

Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern erfolgt im Rahmen der Straßenentwurfplanung.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen und von den Änderungen unberührt.

Luckenbach,

.....
Ortsbürgermeister