

## Textfestsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m.d. § 9 BauNVO)

Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein **Industriegebiet (GI)** nach § 9 BauNVO festgesetzt. Das von der Ausweisung überplante Teilstück der abgestuften K 20 wird gemäß § 37 Abs. 7 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz mittels Bebauungsplan eingezogen.

##### 1.1 Zulässig sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

##### 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.3 Generell unzulässig sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

##### 1.4 Baugebietsgliederung gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO

1.4.1 Im **Industriegebiet GI Teil 1** sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007) – als Anlage den Textfestsetzungen beigelegt – nicht zulässig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind nur zulässig, wenn sie in der o.g. Abstandsliste mit (\*) gekennzeichnet sind.

1.4.2 Im **Industriegebiet GI Teil 2** sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I und II der unter 1.4.1 genannten Abstandsliste nicht zulässig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III sind nur zulässig, wenn sie in der o.g. Abstandsliste mit (\*) gekennzeichnet sind.

1.4.3 Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (H) als Höchstmaß bestimmt.

- 2.1 In den Baugebietsteilen **GI 1 und GI 2** wird eine **GRZ von 0,8** sowie eine max. Höhe baulicher Anlagen (**H**) **von 15,0 m** festgesetzt.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt für H gilt der Schnittpunkt der Gebäudemitte (Schnittpunkt der Seitenhalbierenden der Außenwände) mit der Oberkante natürliches Gelände. Oberer Bezugspunkt für H ist der höchste Punkt der oberen Dachbegrenzungskante.
- 2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um maximal 3,0 m ist zulässig für technische Aufbauten (Fahrstuhltürme, Lüftungsrohre, Schornsteine usw.), wenn die Grundfläche der Aufbauten höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes beträgt.
- 2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Masten, Krane, Silos usw.) ist ausnahmsweise zulässig.

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.d. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise.

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.d. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Abstandsflächen dürfen jedoch als Arbeits- oder Lagerflächen bzw. Stellplatzflächen genutzt werden.

### **5 Stellplätze**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 19 BauNVO)

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

### **6 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

#### **6.1 Hinweise:**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu verwerten.

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Eventuell anfallendes Außenbereichswasser sowie überschüssiges unbelastetes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist zentral in das nördlich des Baugebiets auf dem Grundstück Flur 34, Flurst.-Nr. 20 (Gemarkung Atzelgift) festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Entsprechende wasserrechtliche Detailpläne werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle für Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Montabaur erstellt.

Die Anlage von Schluckbrunnen, o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung und die Einbindung von Niederschlagswasser in den Produktionskreislauf werden empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

- 6.2 Innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Streithausen“ sowie der „Ablagerungsstelle Streithausen, Morgensonne“ mit der Erhebungsnummer 14302299-204 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Anfallendes Oberflächenwasser ist in diesem Fall an anderer Stelle auf dem Grundstück zu versickern oder in die zentrale Rückhalteeinrichtung (Gemarkung Atzelgift) einzuleiten. Gewerblich genutzte Flächen sind zu versiegeln.
- 6.3 PKW-Stellplätze und Fußwege außerhalb der Wasserschutzzone III sind mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

## **7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- 7.1 Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen (Flur 21, Flurstück-Nr. 39 und 175) ist der Talraum der Kleinen Nister dauerhaft offen zu halten und zu sichern. Hierzu sind die intensiv genutzte Weide (Pferdekoppel) bzw. die mäßig intensiv genutzte Wiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität zu extensivieren. Entlang des Gewässers ist ein 15 m breiter Gewässerrandstreifen mit Ufergehölzen, gemessen an der Böschungsoberkante zu erhalten bzw. durch Sukzession zu entwickeln.

*Weitere Hinweise und Empfehlungen zur Pflege sind dem Umweltbericht Kapitel 3.3.3 zu entnehmen.*

- 7.2 Auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Fläche (Flur 21, Flurstück-Nr. 7 teilw.) ist eine Extensivwiese zu entwickeln.

*Weitere Hinweise und Empfehlungen zur Pflege sind dem Umweltbericht Kapitel 3.3.3 zu entnehmen.*

### **7.3 Abbuchung aus dem Ökokonto:**

- Entwicklung von Streuobstbeständen (Flur 21, Flurstück-Nr. 82)
- Renaturierung von Quellbereichen (Flur 26, Flurstück-Nr. 53 teilw.)
- Entwicklung von Saumbiotopen entlang von Waldwegen (Flur 26, Flurst-Nr. 83 teilw.)

Hinweis:

Die KEVAG Verteilnetz GmbH unterhält im Bereich des Flurstücks-Nr. 82, Flur 21 eine 20-kV-Freileitung. Diese Leitung ist in der Planzeichnung eingetragen und mit einem Schutzstreifen, beiderseits der Leitungsachse 7,5m, gekennzeichnet. Der 15m breite Schutzstreifen ist von Bepflanzungen freizuhalten.

- 7.4 Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf dem Grundstück zu lagern.

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

- 7.6 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Geländemodellierungen landschaftsgerecht mit Böschungen von max. 1:3 auszuführen.
- 7.7 Im Bereich der Baufenster sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländemodellierungen mit Böschungsneigungen von maximal 1:1,5 auszuführen und zu begrünen. Die Böschungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern pro 12 m<sup>2</sup> zu bepflanzen (empfohlene Artenauswahl siehe Anlage Pflanzenvorschlagsliste).
- 7.8 Stützmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 0,5 m sind Stützmauern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einem Pflanzbedarf von 8 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen (je 3 lfdm ein Rank- oder Schlinggewächs) zu begrünen (empfohlene Artenauswahl siehe Anlage Pflanzenvorschlagsliste).

## **8 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 8.1 Zur Eingrünung des Plangebiets sind auf den in der Planurkunde festgesetzten privaten Grünflächen dreireihige Baum-Strauchhecken mit einem Pflanzbedarf von 2 Laubbäumen 2. Ordnung und 28 Sträuchern auf je 15 m Heckenlänge zu pflanzen und beidseitig vorgelagerte Krautsäumen zu entwickeln. Vorhandene heimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzurechnen.

*Empfehlungen zur Artenauswahl siehe Pflanzschema auf der Planzeichnung.*

- 8.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss der eines PKW-Stellplatzes entsprechen.
- 8.3 Die festgesetzten Gehölze sind mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| - Bäume 2. Ordnung:   | Stammumfang 12-14 cm, |
| - Obstbaumhochstämme: | Stammumfang 10-12 cm, |
| - Heister:            | 150 – 175 cm          |
| - Sträucher:          | 2xV, 60-100 cm.       |

## 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Zeichensymbol in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

### 1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dachgestaltung

##### Dachform und -neigung

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs sind bauliche Anlagen mit Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) zulässig.

Die maximale Dachneigung beträgt 30°.

##### Dacheindeckung und -farbe

Dächer mit einer Neigung von über 18° sind mit dunkelgrauen, dunkelbraunen oder dunkelroten Materialien bzw. mit Materialien in ihrer natürlichen Farbgebung einzudecken. Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grundfarbe	RAL-Nummern
grau	7000 bis 7047
braun	8002 bis 8019 und 8024 bis 8028
rot	3004, 3005, 3007, 3009, 3011

Es sind Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Glänzende, blinkende, reflektierende Dacheindeckungen sowie mehrfarbige, gemusterte Dachflächen sind unzulässig.

#### 1.2 Dacheingrünungen sind generell zugelassen.

#### 1.3 Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in bzw. auf der Dachfläche sind zulässig.

#### 1.4 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind glänzende Metall- und Kunststoffmaterialien unzulässig.

## **2 Werbeanlagen** (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

- 2.1 Werbeanlagen in Form von Türmen oder Pylonen o.ä. sind nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> zulässig und grundsätzlich am Gebäude anzubringen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufzustellen.
- 2.3 Hinweistafeln mit einer maximalen Abmessung von 0,8 x 1,0 m dürfen zur Straße hin auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgestellt werden.
- 2.4 Pro Grundstück sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig.
- 2.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## **3 Einfriedungen** (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Einfriedungen in transparenter Form (z.B. Drahtgeflecht, Gitterkonstruktionen, Holzzäune) sind allseitig bis zu einer Höhe von 2,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Entlang von öffentlichen Straßen sind Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Einfriedungen in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen sind entlang von öffentlichen Straßen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

## **4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **1 Wasserschutzgebiet**

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt in der Schutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Streithausen“. Die Schutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren Verunreinigungen gewährleisten. Die Auflagen und Bedingungen der Rechtsverordnung vom 26.08.1987, Az.: 56-61-13-2/86 sind bei der Bauausführung und Erschließung sowie bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beachten. Gem. § 3 Abs. 3 der o.g. Rechtsverordnung sind deshalb alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers,
- b) Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird sowie
- c) Betriebe mit Verwendung wassergefährdender Stoffe und die unter den Buchstaben e) bis t) angegebenen Verboten.

## **2 Altablagerung**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die im Altablagerungskataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Streithausen, Morgensonne“ mit der Erhebungsnummer 14302299-204. Auf einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> und einem Volumen von ca. 12.000 m<sup>3</sup> wurden Bauschutt und Erdaushub abgelagert.

Eine gewerbliche Überbauung mit einer entsprechenden Versiegelung kann unter bestimmten Auflagen und Nebenbestimmungen, die durch die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur näher definiert werden, zugelassen werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich der Altablagerung nicht zulässig.

## **IV. Hinweise für die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen**

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken sowie auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Aufgrund der Flächenbilanz werden die Kompensationsflächen und -maßnahmen (Flur 21, Flurstück-Nr. 39, Flur 21, Flurstück-Nr. 175 und Flur 21, Flurstück-Nr. 7 teilw.) sowie die Ökokontoflächen (Flur 21, Flurstück-Nr. 82, Flur 26, Flurstück-Nr. 53 teilw., Flur 26, Flurstück-Nr. 83 teilw. und Flur 22, Flurstück-Nr. 131 den privaten Baugrundstücken zu 100% zugeordnet.

## **V. Sonstige Hinweise**

### KVN - KEVAG Verteilernetz GmbH:

In Gewerbe- und Industriegebieten sind der Aufbau des Verteilernetzes und die einzelnen Anschlüsse der Betriebe von deren Leistungsanforderungen abhängig. Die ansiedelnden Firmen müssen sich daher rechtzeitig wegen des Stromanschlusses mit der KEVAG Verteilernetz GmbH in Verbindung setzen, damit die notwendigen Planungen erstellt werden können.

### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:

Im Bereich der Kreisstraße K 20 befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Veräußerung bzw. bei der Teilveräußerung der K 20 ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Der Text für die Grundbucheintragung soll wie folgt lauten: „Die Deutsche Telekom AG ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlung das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z.B. Entstörung) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzstreifen von 0,5 m beidseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Die Ausübung des Rechtes kann einem Dritten überlassen werden.“

### Geologie:

Der Oberboden ist zu Beginn jeglicher Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

## Anlage Pflanzenvorschlagsliste

### Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Winterlinde	(Tilia cordata)

### Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Salweide	(Salix caprea)

### Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gewönl. Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

### Apfelsorten

Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Gravensteiner  
Gelber Bellefleur

### Birnsorten

Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Pastorenbirne

### Pflaumensorten

Hauszwetschge  
Anna Späth  
Löhrpflaume

### Kirschsorten

Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfingers Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

### Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata Veitschii
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba

### Bodendecker

Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Kranzspiere	Stephanandra incisa „crispa“
Maiblumenstrauch	Deutzia gracilis
Weißer Polsterspiere	Spiraea decumbens