



INGENIEURBÜRO PFEIFFER

Beratende Ingenieure

Mitglied der Kammer der Beratenden Ingenieure Rhl.-Pfalz

Ortsgemeinde Wahlrod

**Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

2. Änderung

Bebauungsplan

**Gewerbegebiet
„Ober dem Beilstein und Erweiterung“**

März 2022

Begründung



Begründung zur 2. Änderung

Beschreibung und Veranlassung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ober dem Beilstein und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Wahlrod wird dahingehend geändert, dass die Grundstücke Flur 26, Flurstücke 32/4 , 31/11 und 39 in den bestehenden Bebauungsplan integriert und als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden. Der Anlass der Änderung besteht darin, dass ein vor Ort bestehender Gewerbebetrieb seine Betriebsstätte erweitern möchte.

Das Grundstück 31/6, welches derzeit als private Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt ist, wird ebenfalls als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ober dem Beilstein und Erweiterung“ erfolgt durch ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Auf der Grundlage des § 13 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gehört eine Bestandskartierung mit Erfassung artenschutzrechtlich bedeutsamer Strukturen auf den Flurstücken 32/4, 31/6, 31/11 und 39 im Flur 26, Gemarkung Wahlrod, und den unmittelbar angrenzenden Flächen sowie eine Kartierung von planungsrelevanten Arten (Vögel, Schmetterlinge usw.).

Die Oberflächenentwässerung aus der Erweiterungsfläche des Flurstückes 32/4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Beilstein“ ist Bestandteil der Einleitungsgenehmigung vom 16.12.1998 der SGD Nord (**Az.56-36-43-15/98**).

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird bereits durch den Ursprungsbebauungsplan sichergestellt. Im Plangebiet ist auf dem Grundstück 34/5 ein Löschwasserteich festgesetzt und vorhanden. Ebenso ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Oberflächenentwässerung aus der Erweiterungsfläche des Flurstückes 32/4 der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Beilstein“ ist Bestandteil der Einleitungsgenehmigung vom 16.12.1998 der SGD Nord (**Az.56-36-43-15/98**).

Eine Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Hachenburg und der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur, bezüglich des anfallenden Schmutzwassers hat stattgefunden. Die Kläranlage Mudendbach ist auch durch die Erweiterung des Betriebes ausreichend leistungsfähig. Ebenso erfolgte eine Abstimmung bezüglich der Einleitungsmengen durch die zusätzliche Befestigung.



Geologie/Boden

Das Gebiet ist hinsichtlich der Gefährdung durch Radon nicht erfasst. Eine abschließende Einschätzung des Radonpotentials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

Für Wahlrod sind bislang keine Erkenntnisse bzw. Informationen bekannt, die auf eine stärkere Radonbelastung hindeuten. Insofern werden weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotentials im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als nicht erforderlich gesehen. Sollten sich allerdings im Zuge der weiteren Realisierung Indizien für eine stärkere Radonbelastung ergeben, sind seitens des Bauherrn eigenverantwortlich entsprechende Untersuchungen vorzunehmen und Vorkehrungen zu treffen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes werden die Flächen im östlichen Bereich zur B 8 und südwestlich, die weniger hoch bewertet sind, vorgezogen. Bezüglich der Hinweise zu den Kompensationsflächen unter Punkt 3.2. wird beschlossen, diese Wiesenflächen zu extensivieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Dem Hinweis zur Meldepflicht gemäß LKompVzVO wird dahingehend entsprochen, dass die Daten mit Inkrafttreten der Satzung durch den Träger der Bauleitplanung in Kooperation mit dem Planungsbüro übermittelt werden.

Bergbau/Altbergbau

Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Siehe Anlage 2



Ergänzende Festsetzungen

1. Oberflächenwasser

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers und des Trinkwasserverbrauchs wird festgesetzt, Zisternen zur Sammlung des Regenwassers zu errichten und zur Brauchwassernutzung einzubinden (Pkt. IV - 2).

2. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) wird empfohlen einen Baugrundgutachter/Geotechniker zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, welche durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu berücksichtigen sind, einzubeziehen.

Zusätzlich werden die textlichen Festsetzungen um den Hinweis auf die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 ergänzt.

3. Denkmalschutz/Landesarchäologie

Der Vorhabenträger ist 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 0261/66753000 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).

4. Deutsche Telekom GmbH, Koblenz

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Möglicherweise befinden sich Bleimantelkabel im Gebiet. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Deutschen Telekom sind nicht zulässig.

Aktuelle Pläne sind über die planauskunft.mitte@telekom.de zu erhalten.

Kontaktadresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L,
Herr Leidig, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen

Rufnummer: 02681/83310, eMail: Thomas.Leidig@telekom.de

oder

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L,
Herr Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen

Rufnummer: 02681/83305, eMail: Elmar.Seibert@telekom.de



5. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz

Die in den Planunterlagen vorhandene 20-kV-Freileitung werden den „Energienetzen Mittelrhein GmbH & Co. KG“, zugeordnet.

Alle sonstigen Festsetzungen und in der Begründung angegebenen Maßnahmen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ober dem Beilstein und Erweiterung“ bleiben von der Änderung unberührt.

Wahlrod, den

.....
Dörner – Ortsbürgermeisterin

Anlagen:

- 1 Textfestsetzungen
- 2 Artenschutzrechtliche Untersuchung
- 3 2. Änderung Bebauungsplan



Anlage 1 TEXTFESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Ober dem Beilstein und Erweiterung“ - Ortsgemeinde Wahlrod

Aus dem Jahr 1997

1. Änderung aus dem Jahr 2001

Textfestsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 1 und 8 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende bauliche Nutzungen:

1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) nach § 8 und § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 2. Die nach § 8 Abs. 3 zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16, 17, 19-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl mit 0,6, die Geschosflächenzahl mit 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse = II festgelegt, wobei eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen von FH = 10,0 m bzw. 12,0 m einzuhalten ist. Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, am tiefsten Geländepunkt gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (siehe auch Nutzungsschablonen und Systemschnitt in der Planzeichnung).

3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs.1 Ziff. 14, 20, 25 a und b BauGB)

3.1 Am Nordostrand des Plangebietes ist ein Gehölzstreifen aus einheimischen Gehölzen anzulegen. Insgesamt sind auf dieser Fläche 130 Sträucher und 10 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.
Unterhalb der 20kV-Freileitung und im Schutzstreifenbereich dürfen nur niedrigwachsende Gehölze angepflanzt werden.

3.2 Die in der Planurkunde gekennzeichneten Wiesenflächen am Ostrand des Plangebietes, Flächen im östlichen Bereich zur B 8, Flächen südwestlich des Plangebietes sowie auf der Ausgleichsfläche nördlich von Wahlrod (Flur 14, Flurstücke 22, 23, 24 und 25) sind zu extensivieren. Pflege der Wiesen: 1-2 schürige Mahd, Abtransport/Verwertung des Mahdgutes (erster Schnitt nicht vor Mitte Juni), Verzicht auf mineralische bzw. organische Düngung und Biozideinsatz. Eine extensive Beweidung ab Anfang Juli bis Mitte November mit einem Tierbesatz von max. 2 Großvieheinheiten ist zulässig.



- 3.3 Am Südostrand des Plangebietes ist ein Feldgehölz anzulegen. Das Feldgehölz ist folgendermaßen von außen nach innen aufzubauen:
- Saumzone mit Gräsern und Kräutern ca. 3-4 m,
 - Mantelzone mit Sträuchern ca. 3-4 m,
 - Kernzone mit Bäumen und Sträuchern.
- Pflanzenbedarf: 40 Sträucher, 2 großkronige Bäume 1. Ordnung, 4 Bäume 2. Ordnung und 4 Heister. Am sonnenexponierten Südrand des Feldgehölzes ist die Saumzone bis an die Geltungsbereichsgrenze zu erweitern. Die Saumzone ist alle 3-5 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 3.4 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. breitfugigem Pflaster zu befestigen.
- 3.5 Das Oberflächenwasser der Dachflächen und Verkehrsflächen ist getrennt zu sammeln und über die Landespflegefläche dem Regenwasserrückhaltebecken zuzuleiten.
- 3.6 Wirtschaftswege sind nur in Erdbauweise oder mit wassergebundener Decke zulässig.
- 3.7 Die unter Ziffer 3 genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens in der auf die Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes folgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen.
- 4 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)
- 4.1 Der Weidenbestand auf der Wiesenfläche im östlichen Geltungsbereich ist gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Entlang des Fuß- und Radweges ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe anzupflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach Fertigstellung des Weges folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 4.3 Auf den Straßenverkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten 2 Bäume 1. Ordnung (Mindeststammumfang von 16 - 18 cm) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 7 m² offenzuhalten. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Straßenendausbaues von der Gemeinde auszuführen.
- 4.4 Zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes sind gemäß Planeintrag dreireihige Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen in einer Breite von 5,0 m herzustellen. Hierbei sind 25 Sträucher und ein Baum 1. Ordnung auf je 15,0 m Pflanzstreifen zu pflanzen.
- 4.5 Zur Durchgrünung und Gliederung des Gewerbegebietes sind beidseitig jeder "inneren Grundstücksgrenze" je 3,0 m breite, zweireihige Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen auszubilden. Hierbei sind 16 Sträucher und ein Baum auf je 15,0 m Pflanzstreifen zu pflanzen.
- 4.6 Die in der Planurkunde auf den Gewerbegrundstücken festgesetzten Einzelbäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen.
- 4.7 Auf den Parkplatzflächen der Gewerbegrundstücke ist je 4 KFZ-Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muß der eines PKW-Stellplatzes entsprechen.



- 4.8 Fensterlose Wandflächen und Mauern von jeweils mehr als 50 m² sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 4.9 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die in der Begründung aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:
- Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm,
 - Bäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm,
 - Heister: 150 - 175 cm,
 - Sträucher: 2xV, 60 -100 cm.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 86 Abs. 1 Ziff. 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. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.

III Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauflächen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken und an anderer Stelle im sonstigen Bereich des Bebauungsplanes dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle werden der Gesamtheit der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (mit Ausnahme der bebauten Flurstücke 30/4, 30/5, 30/6, 30/8, 2593/1, 2593/3 und 2594), zugeordnet. Aufgrund der Flächenbilanz werden sämtliche Ausgleichsmaßnahmen zwischen den gewerblichen Baugrundstücken und der Bundesstraße B8 (Gehölzanpflanzungen und extensive Grünlandnutzung) und die Ausgleichsmaßnahmen nördlich von Wahlrod (Extensive Grünlandnutzung; Flur 14, Flurstücke 22, 23, 24 und 25) zu je 88 % den privaten Baugrundstücken und zu je 12 % den Straßen- und Wegeflächen zugeordnet.

IV Hinweise, Empfehlungen, sonstige Festsetzungen

1. ENM (Energienetze Mittelrhein - Koblenz)

Zur Stromversorgung des Gewerbegebietes wird die Errichtung einer oder mehrerer kundeneigener Trafostationen erforderlich werden. Wegen eines Stromanschlusses wird den Grundstückseigentümern bzw. Firmeninhabern empfohlen, sich rechtzeitig mit der ENM in Verbindung zu setzen.

2.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers und des Trinkwasserverbrauchs wird festgesetzt, Zisternen zur Sammlung des Regenwassers zu errichten und zur Brauchwassernutzung einzubinden.



ERGÄNZENDE TEXTFESTSETZUNGEN

2. Änderung 2022

Ergänzende Festsetzungen

1. Oberflächenwasser

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers und des Trinkwasserverbrauchs wird festgesetzt, Zisternen zur Sammlung des Regenwassers zu errichten und zur Brauchwassernutzung einzubinden (Pkt. IV - 2).

2. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Last-änderungen) wird empfohlen einen Baugrundgutachter/Geotechniker zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, welche durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu berücksichtigen sind, einzubeziehen.

Zusätzlich werden die textlichen Festsetzungen um den Hinweis auf die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 ergänzt.

3. Denkmalschutz/Landesarchäologie

Der Vorhabenträger ist 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 0261/66753000 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).

4. Deutsche Telekom GmbH, Koblenz

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Möglicherweise befinden sich Bleimantelkabel im Gebiet. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Deutschen Telekom sind nicht zulässig.

Aktuelle Pläne sind über die planauskunft mitte@telekom.de zu erhalten.

Kontaktadresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L,
Herr Leidig, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen

Rufnummer: 02681/83310, eMail: Thomas.Leidig@telekom.de

oder

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L,
Herr Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen

Rufnummer: 02681/83305, eMail: Elmar.Seibert@telekom.de

5. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz

Die in den Planunterlagen vorhandene 20-kV-Freileitung werden den „Energienetzen Mittelrhein GmbH & Co. KG“, zugeordnet.