

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauUNVO-)
- GE 1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauUNVO)
- GE II 1.3.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete
(§ 8 BauUNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 BauUNVO)
- 0,6 2.1. Geschosflächenzahl
- 0,6 2.5. Grundflächenzahl
- II 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- FH= 10,0 2.8. Höhe baulicher Anlagen in m über natürlichem Gelände als Höchstmaß, Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauUNVO)
- 3.5. Baugrenze (bestehender Bebauungsplan)
Baugrenze Änderung
nicht überbaubare Grundstücksfläche
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- Freileitung
Schutzstreifen
9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen bzw. Zusatz -privat-
- Verkehrsgrün
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
- 12.1. Flächen für die Landwirtschaft
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von dreireihigen Hecken aus Bäumen u. Sträuchern
- Anpflanzung von Baumhecken und Feldgehölzen
- Erhaltung von Bäumen
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze des bestehenden Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze der Änderung
- Wirtschaftsweg

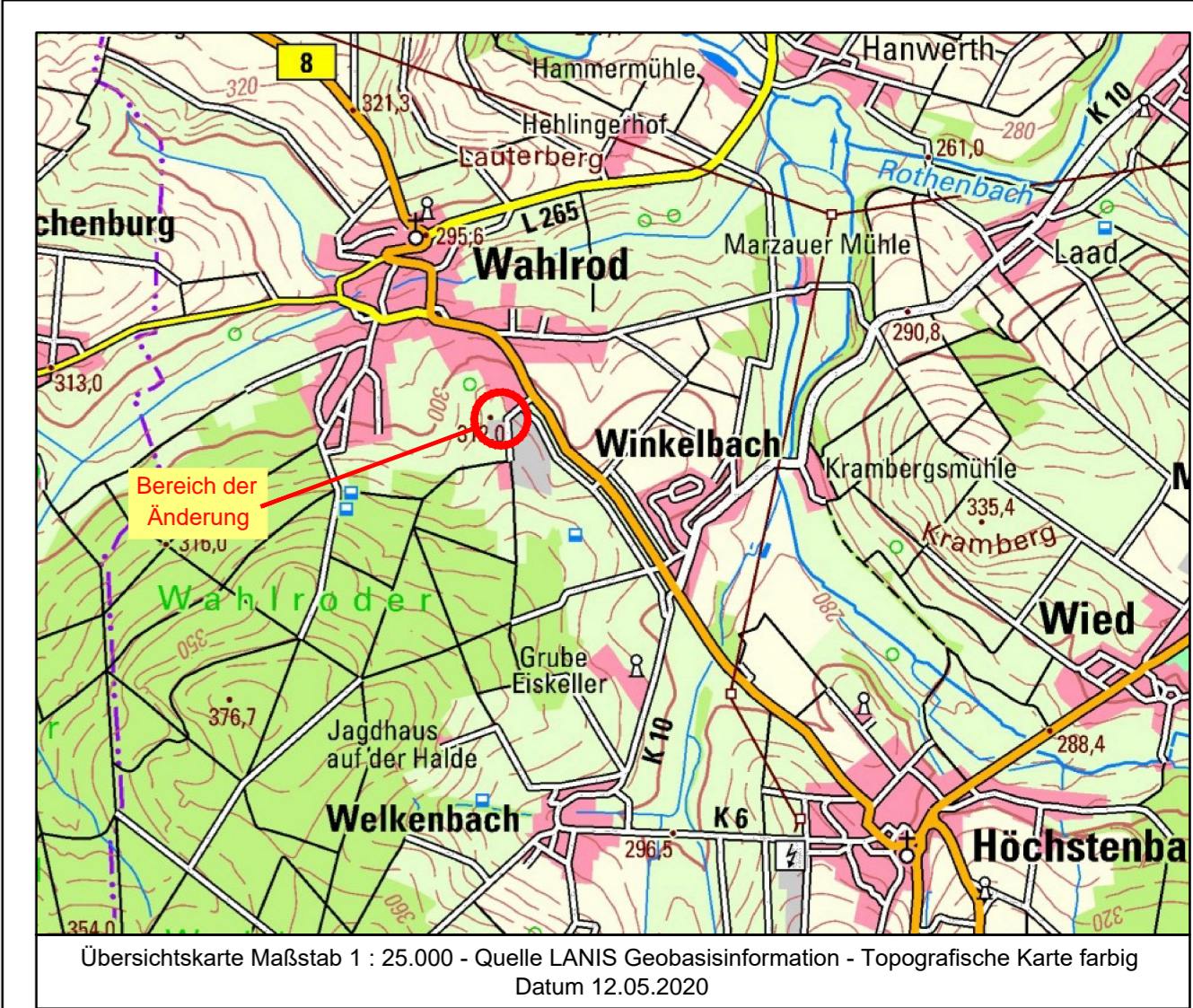
Textfestsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauUNVO)
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 1 und 8 BauUNVO)
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende bauliche Nutzungen:
- 1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauUNVO
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) nach § 8 und § 1 Abs. 4 und 5 BauUNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 1 sowie Geschäfte, 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 BauUNVO)
- 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 natürlichen Gelände, am tiefsten Geländepunkt gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (siehe auch Nutzungsablonen 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 schräge 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.
Pflanzbedarf: 40 Sträucher, 2 großkrönige 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 wasserundurchlässigen Materialien bzw. breittugigem Pflaster zu befestigen.
- 3.5 Das Oberflächenwasser der Dachflächen und Verkehrsflächen ist getrennt zu sammeln und über die Landschaftsfläche dem Regenwasserhaltebecken 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 Rechtskraftenerlangung 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 Straßenausbaues 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 zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muß der jeweiligen Grundstücksgröße entsprechen.
- 4.7 Auf den Parkplätzen der Gewerbegrundstücke ist je 4 KFZ-Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muß der jeweiligen Grundstücksgröße 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 Baordnungsrechtliche 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 Baulflächen
(§ 9 Abs. 16 BauGB)
- Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken und an anderer Stelle im sonstigen Bereich des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 14 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, 259/1, 259/3 und 259/4), zugeordnet. Aufgrund der Flächenbilanz werden sämtliche Ausgleichsmaßnahmen zwischen den gewerblichen Grundstücken und der Bundesstraße B8 (Gehölzanzapflanzungen und extensive Grünlandnutzung) und die Ausgleichsmaßnahmen nördlich von Wahlrod (Extensive Grünlandnutzung; Flur 14, Flurstücke 22, 24 und 25) zu je 88 % den privaten Grundstücken und zu je 12 % den Straßen- und Wegelflächen 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 Trinkwasserverbrauches wird festgesetzt, Zisternen zur Sammlung des Regenwassers zu errichten und zur Brauchwassernutzung einzubinden.

Ergänzende Festsetzungen

1. Oberflächenwasser
Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers und des Trinkwasserconsums 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 Neubaumaßnahmen 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 Abfederungspflicht (§§ 16-21 DStGH RLP) hinzuweisen.
Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie.koblenz@gdk.rlp.de oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenutzte sowie unangemessene Erd- und Baubarbeiten in Bereichen, in denen archaische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DStGH RLP ordnungsgemäß sind und Geldbußen von bis zu 125.000 Euro gehandelt werden können (§ 33 Abs. 2 DStGH 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, Philipp-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, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen
Rufnummer: 02681/83305, eMail: Einar.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.



Anlage 3

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "OBER DEM BEILSTEIN"

Ortsgemeinde
WAHLROD
Westerwaldkreis

<p>Maßstab 1 : 1000 Gemarkung Wahlrod Flur 26</p>	<p>Ingenieurbüro Pfleffer 57629 Morschenbach Westerwald Telefon: 02681 200-100 E-Mail: info@ipfleffer.de</p>	<p>gezeichnet: August 2020 K. Peter bearbeitet: August 2020 V. Pfeiffer geändert: März 2022 K. Peter</p>
---	---	--