
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Sonnenberg II, 1. Änderung und Erweiterung", Ortsgemeinde Hersch-
bach

(gem. § 9 (1) BauGB)



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

GI – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

1.2 Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten von Nutzungen (§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

1.2.1 Zulässigkeiten

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet in Teilflächen (TF) mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} , Tag in dB(A)/m ²	L_{EK} , Nacht in dB(A)/m ²
GI	67	52

Für die jeweiligen Richtungssektoren A – B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Bezeichnung Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	tags	nachts
A	0	0
B	6	6

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Sektor A: Winkel 12° – 142°
Sektor B: Winkel 142° - 12°

Die Nordrichtung entspricht 0°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$ zu ersetzen ist.



1.2.2 Unzulässigkeiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 – 19 und § 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,8.

Baumassenzahl (BMZ)

Die BMZ wird nach § 21 BauNVO ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone angegebene Wert von 10.

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe: max. 12 m.

Die Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) wird als *Oberkante der Dachkonstruktion* definiert.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittelachse der angrenzenden Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Für Eckgrundstücke ist die höhergelegene Straße im Plangebiet heranzuziehen. Die Straßenmittelachse (Planurkunde) ist mit entsprechenden Maßbezugspunkten/Höhenangaben versehen. Dazwischenliegende Punkte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw.) ist auf einer Fläche von bis zu 10 % der Grundfläche auf bis zu 1,5 m zulässig.

3. Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 u. 23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird gem. § 22(2) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, diese dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.



Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung/Anlage von Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen etc. sind auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) -soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind-lagemäßig dargestellt und festgesetzt). Diese sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Zuordnungsfestsetzung (§ 135 BauGB)

Die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes *Sonnenberg II* festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB wie folgt in % Anteilen zugeordnet.

Eingriffsverursacher	Kompensation	
	A1	E1
GI	87	87
Verkehrsflächen	13	13



B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude:

0° - 25°

1.2 Dacheindeckung

Alle Baukörper mit Ausnahme von Hallen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese kann mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden.

Hinweis:

Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

1.3 Farbe der Dacheindeckung

Die Hallendächer sind hinsichtlich der Farbwahl nach Maßgabe der folgenden RAL-Vorgaben zu gestalten:

Im Plangebiet sind ausschließlich Dacheindeckungen in grauer bis schwarzer zulässig (RAL 7000 - 7034, 7036 – 7046, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019 und 8022).

1.4 Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen – als selbständige bauliche Anlage oder Teil des Gebäudes - darf bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche maximal 5 m betragen.

Generell unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbungen sowie die Verwendung von Signalfarben.



C. Naturschutzfachliche Festsetzungen und Empfehlungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 bgA (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Avifauna und Haselmaus

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz) auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist die erforderliche Rodung von Gehölzbeständen zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Haselmaus schonend durchzuführen. Hierzu sind Bäume, Strauchgehölze und Brombeerdickichte ausschließlich im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar motormanuell abzusägen und manuell von der Fläche abzutragen (kein Einsatz von Forstmulcher o. Ä.).

V2 (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Erschließung der Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung und Modellierung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

Ausgleichsmaßnahme

A1bgA CEF (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der durch Rodung von Gehölzen und Überbauung von Brachflächen entstehenden Brutrevierverluste des Neuntötters ist im Umfang von ca. 2,51 ha Flächengröße eine Extensivgrünlandfläche mit geeigneten Nisthabitaten und Nahrungsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Hierzu sind folgende Teilmaßnahmen umzusetzen:

- Umwandlung des Ackerlandes in Extensivgrünland durch Ansaat mit Regio-Saatgut oder Mahdgutübertragung aus geeigneten Beständen des näheren Umfeldes
- Bewirtschaftung ohne Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, bis zur Etablierung einer Grasnarbe durch 2-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren ab 1. 6., dann Mahd ab 15. 6. und möglichst auf Teilflächen Beweidung ab 1. 5. im Umfeld der zu etablierenden Gehölzflächen (siehe folgenden Punkt)



- Pflanzung von md. 3 parallel laufenden lückigen Heckenzügen mit hohem Anteil an Dornsträuchern (Breite der Hecken 8-10 m, alle 50 m Lücken von 10 m Länge, Verwendung von dichtastigen mind. 1,5 m hohen Dornsträuchern) und vorgelagerten md. 2 m breiten Saumstrukturen.
- Dauerhafte Pflege der Hecken durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen von ca. 25 % der Hecken im mosaikartigen räumlichen Wechsel und Pflege der Säume durch Mahd von jährlich wechselnd 50 % durch Mahd ab 1. August.

Zur Umsetzung ist die derzeit als Acker genutzte und im Eigentum der Ortsgemeinde stehende Fläche (Flur 19 Flurstück Nr. 156/2) in der Gemarkung Herschbach vorgesehen.

Ersatzmaßnahmen

E1: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umwandlung eines intensiv genutzten Ackers in artenreiches Grünland auf ca. 2,54 ha, Eigentum der Ortsgemeinde (Flur 19 Flurstück Nr. 156/2) in der Gemarkung Herschbach.

Der gemeindeeigene ist für die Entwicklung von artenreichem Grünland im Frühjahr einzuebnen und bis spätestens 15. Mai mit einer REGIO Saatgutmischung *artenreiche Glatthaferwiese (20% Blumen, 80% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH)* einzusäen. Die Nutzung der Wiese beschränkt sich auf den Zeitraum vom 15. Juni bis 14. November. Sie ist in den ersten fünf Jahren mindestens zweimal im o.g. Zeitraum zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nach fünf Jahren erfolgt nur noch eine abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre. Auf Flächen dürfen keine sonstigen Flächennutzungen, wie z.B. Mieten, Dung- oder Kompostlager stattfinden. Auch eine Verwendung der Fläche als Wege- und Wendefläche oder allgemeiner Lagerplatz ist nicht zulässig.

Empfohlen wird die Abgrenzung der Fläche. Dazu die Verwendung von Holzpflöcken mit ca. 1,5 m Länge, da diese Pflöcke, wenn sie auf der Fläche verbleiben, zusätzliche wertvolle Sitzwarten darstellen, die von Vögeln gerne angenommen werden.

E2: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Rückhalte- und Versickerungsbeckens auf ca. 4.825 m² am nordöstlichen Rand des Plangebietes durch:

- Bepflanzung mit einzelnen standortgerechten und gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenvorschlagsliste)
- wechselnd flache Böschungsneigungen
- Begrünung mit REGIO Saatgut



- Extensive, abschnittsweise Pflege alle 3-4 Jahre, Belassen von Brachestreifen im RRB. Das Mähgut ist abzufahren,
- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht zulässig
- geringer Dauerstau mit max. 0,30 m zur Vermeidung einer Zaunanlage
- kein ebenes Becken, stattdessen Ausbildung mehrerer flacher, wasserführender Mulden mit Aufweitungen und kleinen Anstaubereichen



Gliederung/Aufteilung der Parzelle 156/2, Flur 19

Gestaltungsmaßnahmen

G1 (§9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Zur äußeren Eingrünung des Industriegebietes ist auf einem 5 m breiten Streifen eine einreihige Anpflanzung aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes und seiner Abstandsregelungen vorzunehmen. Die Gehölze sind über die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus zu pflegen und zu einer Baum- und Strauchhecke zu entwickeln (Siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G2 (§9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur inneren Durchgrünung des Industriegebietes ist auf einem 3 m breiten Streifen eine einreihige Anpflanzung aus gebietsheimischen Bäumen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes und seiner Abstandsregelungen vorzunehmen. Die sechs Bäume sind über die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus zu pflegen und zu einer Baumreihe zu entwickeln (Siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G3 (§9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung der neu zu entwickelnden



Industriegebietsflächen ist je angefangener 1.000 m² bebaubare Industriegebietsfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu entwickeln. Stellplatz-flächen sind je nach Gliederung ebenfalls mit hochstämmigen, großkronigen Laub-bäumen zu überstellen. Je sechs Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Für die Pflanzung der Bäume und ihre Standorte sind die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Danach muss bei den Baumpflanzungen die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag befestigten Fläche mindestens 6 m² pro Baum be-tragen. Hierbei sind die optisch zur offenen Baumscheibe gehörig erscheinenden mit Boden überdeckten Fundamente der randlichen Einfassung der Pflanzbereiche (Rückenstütze) nicht mit anzurechnen, da diese nicht bis in den Untergrund durch-wurzelbar sind. Für den Untergrund sieht die DIN 18916 zusätzlich eine durchwurzelbare Fläche (mit entsprechender Tiefe) von mindestens 16 qm Größe pro Baum vor.

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (Siehe Pflanzenvorschlagsliste).



D. Hinweise

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, zu melden (Tel. 0261 /6675-3000, Mailadresse: landesar-
chaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).

Darüber hinaus sind sämtliche Baumaßnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Baubeginn anzuzeigen.

Gründungsarbeiten

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.

Nutzung von/Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Bewässerung von Bäumen und Grünflächen sowie, wenn möglich, auch zur Nutzung als Betriebswasser (z. B. für Toiletten, Löschwasserreservoir) wird die Herstellung und Nutzung einer Regenwassersammelanlage empfohlen. Diese soll als Retenzionszisterne ausgebildet werden, d. h. einen gedrosselten Ablauf erhalten, um eine Faulung des Wassers zu vermeiden. Das auf maximal 3 l/s gedrosselte Wasser kann in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden, ebenso wie die Notüberlaufmenge. Als Richtwert für die Größe einer Zisterne sollte die Menge dienen, die in 30 Tagen im Mittel von den versiegelten Zulaufflächen anfallen könnte.

Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von unbelasteten Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.



Telekommunikation

Da sich in Teilbereichen des Plangebietes Bleimantelkabel befinden können, sind bei Baumaßnahmen die folgenden Vorgaben der Telekom grundsätzlich zu beachten:

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herr Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnr.: 06431/297607, Email: Dominik.Speier @telekom.de) zu verständigen.

Geologie und Bergbau

Sollte bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereich, Schadstoffspektren u. ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Es wird daher empfohlen die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse prüfen zu lassen.

Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Umweltbaubegleitung

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine Umweltbaubegleitung von einem auf dem Gebiet des Natur- und Artenschutzes erfahrenen Ingenieurbüros durchzuführen.

Ebenso ist zur Erfolgskontrolle ein Monitoring durchzuführen.

Herschbach, den.....

.....
(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)