
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

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

(gem. § 9 (1) BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann | Partner mbH

Januar 2024



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

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schallschutz wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg II“ übernommen. Diese betreffen lediglich den *halben* Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Daher werden diese durch den Gutachter aktuell ergänzt und überarbeitet.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet in Teilflächen (TF) mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln 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 LEK durch LEK, i durch $LEK, i + LEK, zus, k$ 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 wird als *Oberkante der Dachkonstruktion* definiert.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die natürliche Geländeoberfläche lotrecht in Gebäudemitte.

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 im Bebauungsplan „Sonnenberg II, 1. Änderung und Erweiterung“ 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.

Eingriff GI:	E1 (x)	E2 (y)
Verkehrsflächen:	E1 (x)	E2 (y)



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

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer/begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.

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 Dächer 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

Die nachfolgenden Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg II“ übernommen. Diese betreffen lediglich den *halben* Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Daher werden diese zur Zeit ergänzt und überarbeitet.

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

Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahme G1 (§9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Zur äußeren Eingrünung 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).

Vermeidungsmaßnahmen

V1 bgA (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind erforderliche Rückschnitte von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potentiell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten RLP), auszuführen, also im Zeitraum 11.10. bis 29.02.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu ro-denden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahme E1: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Rückhalte- und Versickerungsbeckens auf ca. 5.335 m² am nordöstlichen Rand des Plangebietes durch:

- Bepflanzung mit einzelnen standortgerechten und gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern.
- 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

Ersatzmaßnahme E2: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umwandlung eines intensiv genutzten Maisackers (Gemarkung Herschbach, Flur 19, Flurstück 156/2) in artenreiches Grünland auf ca. 19.080 m². Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorrangfläche für Landwirtschaft dargestellt. In der Zielkonzeption der Planung Vernetzter Biotopsysteme für den Westerwaldkreis ist *Ackerfläche* dargestellt.

Der Maisacker (318 mNN) ist für die Entwicklung des artenreichen Grünlands 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 unter Belassung von Saumstrukturen zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln 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, Düng- oder Kompostlager stattfinden. Auch eine Verwendung der Fläche als Wege- und Wendefläche oder allgemeiner Lagerplatz ist nicht zulässig.

Auf der Wiese werden jährlich neue Brachestrukturen angelegt und bis zum festgelegten Mahdtermin im Folgejahr beibehalten. Die Brachestruktur wird im Folgejahrgemäht und an anderer Stelle auf der gleichen Bewirtschaftungseinheit wieder neu angelegt. Die Brachestrukturen müssen eine Mindestbreite von 5 m haben.

Die anzulegenden Brachen müssen zur Orientierung bei der Mahd der Restfläche in der Örtlichkeit eindeutig abgegrenzt werden. Empfohlen wird dazu die Verwendung von Holzpflocken mit ca. 1,5 m Länge, da diese Pflocke, wenn sie auf der Fläche verbleiben, zusätzliche wertvolle Sitzwarten darstellen, die von Vögeln gerne angenommen werden.

Ersatzmaßnahme E3: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Parzelle 2/6 sind bei Verlust hier stockender Gehölze als Ersatz gebietsheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (s. 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).

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 Niederschlagswasser

Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

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)