

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET AN DER DIEZER STRASSE"

DER ORTSGEMEINDE BIRLENBACH

INHALT:

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage
 - 2.5 Werbeanlagen
 - 2.5 Nebenanlagen
3. FESTSETZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 - 3.1 Dachform, Dachneigung, Drenpelhöhe
 - 3.2 Befestigung von Nebenanlagen
4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
 - 4.1 Pflanzliste
 - 4.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen
 - 4.3 Kompensationsmaßnahmen
 - 4.3.1 Bezeichnet im Plan mit 1
 - 4.3.2 Bezeichnet im Plan mit 2
 - 4.3.3 Bezeichnet im Plan mit 3
 - 4.3.4 Bezeichnet im Plan mit -
5. Hinweise und Empfehlungen

Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der jeweils im Plan angegebenen Straßenhöhe (über NN).

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. mit §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze nach §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Muss noch festgelegt werden nach erfolgter Berechnung und Antragsstellung
Festgesetzt wird eine **Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**.
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist ein Regenrückhaltebecken in unterirdischer Bauweise
herzustellen in das das unbelastete Oberflächenwassers aus dem modifizierten Trennsystem eingeleitet
wird.*

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

3.1. Dachform und Dachneigung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

3.2. Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig,

3.3. Befestigungen von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind, soweit es andere gesetzliche Regelungen nicht untersagen als wasserdurchlässige Flächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

3.4. Einfriedungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen mit einem 2,0 m hohen Zaun in den Farben anthrazit oder dunkelgrün zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Pflanzliste

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Grundsätzlich sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nur einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Auswahl ist aus der nachstehenden Pflanzenliste vorzunehmen.

Artenliste:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris in Sorten	Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis in Sorten	Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avallana	Hasel
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Euonymus europaeas	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

4.2. Zuordnung der Ausgleichsflächen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Landschaftsplan zum Bauungsplan dargestellten Kompensationsmaßnahmen werden als Ausgleich dem Straßenbau den im Geltungsbereich dieses Bauungsplanes ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.

4.3. Kompensationsmaßnahmen

4.3.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1

(§ 9 Abs.1 Nr. 16b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung aus standorttypischen Laubgehölzen am Rand des Plangebiets.

Innerhalb der gekennzeichneten „**Flächen zum Anpflanzen**“ ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus standorttypischen Laubsträuchern der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Zusätzlich sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 2-5 Stück pro Art zu pflanzen; der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1 m.

Mindestqualität des Pflanzguts: Laubbäume: Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm

Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm

Artenliste Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche

Artenliste Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna- Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Rosa canina - Heckenrose
Sambucus nigra- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus- Gewöhnl. Schneeball

Pflege Gehölze:

Durchführung von Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

4.3.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. X wird nach Festlegung der erforderlichen Fläche dargestellt

(§ 9 Abs.1 Nr. 16b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses bzw. Versickerung

4.3.3 Bezeichnet im Plan mit Nr. X wird nach Festlegung der erforderlichen Fläche dargestellt

(§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB –öffentliche Grünfläche)

z. B. Anlage einer Wiesenfläche, Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen. Einsaat mit einer artenreichen Gras-/Kräutermischung für mittlere Standorte.

5. Hinweise

- 5.1 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrassen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
Ebenfalls sind o.g. Schutzabstände zu vorhandenen und neuen Bäumen im Bereich bestehender Leitungen einzuhalten.
- 5.2 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sollte der Rückschnitt bzw. die Entnahme von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des jeweiligen Folgejahres erfolgen.
- 5.3 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m² Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.
- 5.4 Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 5.5 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.6 Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes und dem Hochwasser- u. Sturzflutenkonzept der Verbandsgemeinde Diez besteht für das Gebiet ein geringes bis mäßiges Risiko zur Entstehung von Sturzfluten bei Starkregenereignissen. Gebäude sind so zu errichten, dass ein Schutz vor Überflutung gewährleistet ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 (2) WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zu Schutz von nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
- 5.7 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- u. Pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden sind.
Hier ist ebenfalls der Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen.
- 5.8 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
- 5.9 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Sollte bei Bauvorhaben auf Indizien von Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

B Ü R O F Ü R L A N D S C H A F T S - S T A D T - U N D F R E I R A U M P L A N U N G
Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Diezer Straße" der Ortsgemeinde Birlenbach

Aufgestellt:

Fachingen, im November 2024

Ausgefertigt:

Birlenbach, den _____

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Thorsten Riedel
Ortsbürgermeister