

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nördlich der Eisenbahnlinie"

der Ortsgemeinde Urmitz



Textfestsetzungen

Ortsgemeinde: Urmitz
Gemarkung: Urmitz
Flur: 6, 9, 10 und 11

Satzungsausfertigung

Stand: August 2016

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@sprenghetter-ingenieure.de
Internet: www.sprenghetter-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Urmitz		
Gemarkung:	Urmitz	Flur:	6, 9, 10 und 11

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Str. 4., 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung Gliederung und Nutzungsbeschränkung der Baugebiete.....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	3
1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlage.....	3
1.3 Bauweise	3
1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	3
2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
2.1 Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen zur Randeingrünung (A1)	4
2.2 Erhalt und Entwicklung von Ruderalfluren (A2).....	4
2.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers (A3).....	4
2.4 Begrünung der Stellplätze (A4)	5
2.5 Anteilsbegrünung (A5)	5
2.6 Totholz 5	
2.7 Allgemeine Grünordnungsmaßnahmen.....	5
3 Hinweise	6
3.1 Externe Ausgleichsfläche Urmitz, nördlich des Plangebietes	6
3.1.1 Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen zur Randeingrünung (E1)	6
3.1.2 Erhalt und Entwicklung von Ruderalfluren (E2).....	6
3.2 Externe Ausgleichsflächen Thürer Wiesen.....	6
3.3 Bodenschutz	7
3.4 Hinweise zum Artenschutz	7
3.5 Niederschlagswasser.....	7
3.6 Gewässerabstand.....	7
3.7 20-kV-Freileitung	7
3.8 Einfriedungen.....	7
3.9 Flächenbefestigung	8
3.10 Archäologie.....	8
3.11 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit.....	8
3.12 Baugrund	8
Anhang: Pflanzliste	10

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gliederung und Nutzungsbeschränkung der Baugebiete

Eingeschränktes Industriegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind in dem Industriegebiet (GI_e) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK tags in dB	LEK nachts in dB
Gle1, Gle2	50	35
Gle3, Gle4, Gle5	63	48
Gle6, Gle7, Gle8	55	40

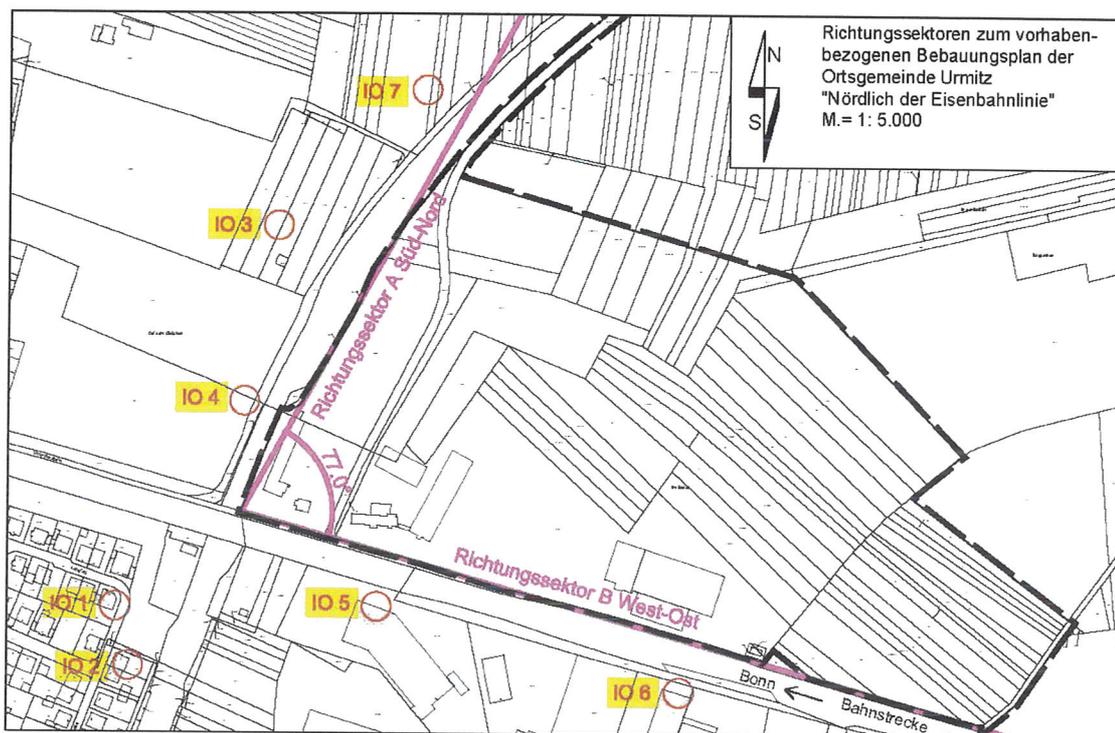
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 für die folgenden Immissionsorte:

Nr.	Name	zugewandte Fassade	x-Koordinate	y-Koordinate
1	Lehpfad 12 (MI)	OSO-FA	32394296	5584305
2	Josefstraße 21 (WA)	OSO-FA	32394305	5584264
3	evtl. Erweiterung Lehpfad II.2 (MI)		32394385	5584448
4	evtl. Erweiterung Lehpfad II.3 (WA)		32394408	5584569
5	Rudolf-Diesel-Straße 12	NNO-FA	32394477	5584305
6	Rudolf-Diesel-Straße 15	NNO-FA	32394687	5584246
7	Kleingartengelände		32394510	5584664
8	Bubenheimer Weg	Süd-Fassade	32394923	5585282
9	Rübenacher Weg	West-Fassade	32396256	5584519

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente um das Zusatzkontingent in Höhe von 12 dB. Für eine Inanspruchnahme des Zusatzkontingentes ist im Genehmigungsverfahren eine gesonderte schalltechnische Berechnung zu erstellen. Hierbei erfolgt die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} , durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Richtungssektoren A bzw. B und ihr jeweiliger Bezugspunkt werden durch 3 Punkte in UTM-Koordinaten festgelegt:

Scheitelpunkt		Endpunkt Sektorlinie Süd-Nord		Endpunkt Sektorlinie West-Ost	
x	y	x	y	x	y
32394382.743	5584370.688	32394905.852	5585314.788	32395420.320	5584073.363



§ 1 Abs. 6 BauNVO

Unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

§ 1 Abs. 9 BauNVO

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen, wie erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte sowie Internetcafés.

Zulässig sind Eigenbedarfstankstellen. Unzulässig sind Tankstellen für die Versorgung von Endverbrauchern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen bzw. eine Verkaufsfläche von max. 200 m² aufweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im Übrigen ist das Maß der baulichen Nutzung den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlage

Die maximale Gebäudehöhe darf in den eingeschränkten Industriegebieten mit den Nutzungsschablonenbezeichnungen Gle1, Gle3, Gle6 und Gle8 an keiner Stelle des Gebäudes 8 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

Die maximale Gebäudehöhe darf in den eingeschränkten Industriegebieten mit den Nutzungsschablonenbezeichnungen Gle2, Gle4, Gle5 und Gle7 an keiner Stelle des Gebäudes 15 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

Ausgenommen von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe sind in den Gle5 und Gle7 anlagenbezogene Gebäudeteile z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen etc.. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 30 m nicht überschreiten. Bezugspunkte sind der höchste Gebäudeteil (First bzw. Oberkante Attika) bzw. Anlagenteil und das in dessen Mitte gemessene vorhandene Gelände.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf 250 m nicht überschreiten.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zu Gunsten des Betreibers der Gashochdruckleitung südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Die Fläche ist grundsätzlich von tiefwurzelnden Bepflanzungen, Aufschüttungen und Überbauungen aller Art, auch mit Nebenanlagen, freizuhalten.

Dieses Recht selbst kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1 Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen zur Randeingrünung (A1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 b BauGB

Die entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes (A1) sind als solche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Primär soll die Randeingrünung aus den bestehenden Beständen über die Sukzession entwickelt werden. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind nur standortgerechte Laubhölzer gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern. Die ergänzenden Pflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Fuß-/Radweges vorzunehmen. Die Flächen A1 sind bauzeitlich und nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen. Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, auch Nebenanlagen und Garagen sowie Zufahrten und Stellplätze ist innerhalb der A1-Flächen unzulässig.

2.2 Erhalt und Entwicklung von Ruderalfluren (A2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Den Bestands- und Entwicklungsgehölzen im Westen des Plangebietes vorgelagert sowie in Teilbereichen östlich des Weges ist die Entwicklung von ruderalen Säumen auf nährstoffarmen Rohböden zuzulassen. Die Entwicklung soll über die natürliche Sukzession erfolgen und über turnusmäßige Pflegemaßnahmen gesteuert werden, so dass es nicht zu einer fortgeschrittenen Gebüschsukzession auf diesen Standorten kommt. Die Anlage von Versickerungs- und Transportmulden zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist innerhalb der Flächen A2 zulässig. Die Flächen A2 sind nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen. Die Flächen können in ihrer Entwicklung in den ersten Jahren sich selbst überlassen werden; erst nach dem 3. Jahr sind Pflegemaßnahmen (Mahd, Abschieben, Aufgrubbern etc.) erforderlich, um den ruderalen Charakter zu erhalten.

Auf den Flächen im Süden des Plangebiets, parallel zur Bahnlinie, sind tiefwurzelnden Pflanzungen, zum Schutz der geplanten Erdkabel-Stromleitung, nicht zulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, auch Nebenanlagen und Garagen sowie Zufahrten und Stellplätze, mit Ausnahme der Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, ist innerhalb der A2-Flächen unzulässig.

2.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers (A3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und Nr. 14 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen neu anzulegender Industriegebietsflächen ist in einem System dezentraler flacher Mulden und Gräben zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken anzulegen, wobei die Böschungsneigungen nicht steiler als im Verhältnis 1:3 herzustellen sind.

Ein Teil dieser Versickerungsmulden kann innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A2 – ‚Erhalt und Entwicklung von Ruderalflächen‘ angelegt werden; die Anforderungen an die Maßnahme A2 muss gewährleistet bleiben, d.h. die Böschungen sind aus dem ortsbürtigen Material herzustellen und der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. über entsprechende Pflege-

maßnahmen in einem frühen Sukzessionsstadium (ruderales Staudenflur) zu erhalten. Je 100 m² Böschungfläche ist ein Strauch zu pflanzen; hierzu sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Versickerungsmulden außerhalb der A2-Maßnahmenflächen können in Erdbauweise hergestellt und mit einer Extensiv-Wiesenmischung begrünt werden. Je 300 m² Böschungfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum gem. Pflanzliste im Anhang auf den Böschungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung und Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Funktionsfähigkeit der Mulden folgt, umzusetzen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist mittels eines Überlaufs in den angrenzenden Kiessee zu leiten.

2.4 Begrünung der Stellplätze (A4)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 a BauGB

Die Kfz-Stellplätze auf den Betriebsflächen sind in der Pflanzperiode, die auf die Fertigstellung der Stellplätze folgt, zu begrünen. Hierzu ist je 6 Stellplätze ein geeigneter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

2.5 Anteilsbegrünung (A5)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 a BauGB

20 % der Grundstücksflächen, die zur Einhaltung der GRZ nicht von baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellplätzen überdeckt werden darf, sind als Grünflächen zu gestalten; dabei sind kräuterreiche Wiesenmischungen anzusäen und extensiv zu pflegen. Je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein Baum und je 50 m² nicht überbaubarer Fläche ein Strauch innerhalb des Grundstücks, vorzugsweise entlang der Grundstücksränder zu pflanzen; hierzu sind standortgerechte, heimische Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des Betriebsgeländes nach beigefügtem Vorhabenplan folgt, umzusetzen.

2.6 Totholz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aus Rodungen anfallende Äste sind auf 5-6 Haufen entlang der Gehölzsukzessionsflächen (A1) zu sammeln und dort auf Dauer zu belassen.

Hinweis: Die Totholzhaufen können auch außerhalb der Geltungsbereiche, nördlich angrenzend auf der Fläche E1 angelegt werden. Die Anzahl der Totholzhaufen auf der Fläche A1 kann dann entsprechend reduziert werden.

Die Haufen sollen eine Höhe von 1-1,5 m und einen Durchmesser von etwa 2-3 m aufweisen.

2.7 Allgemeine Grünordnungsmaßnahmen

- Alle Pflanzungen sind durch entsprechende Pflege zu gesunden, funktionsfähigen Pflanzungen zu entwickeln. Abgängige Pflanzen, die im Rahmen der Pflanzverpflichtungen gesetzt wurden, sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe, spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
- Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der Grünflächen nicht zulässig.

- Alle im Rahmen der Pflanzverpflichtungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus den entsprechenden Pflanzlisten im Anhang auszuwählen. Diese sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

3 Hinweise

3.1 Externe Ausgleichsfläche Urmitz, nördlich des Plangebietes

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine externe Ausgleichsfläche, die auf der Planzeichnung mit abgebildet ist. Sie umfasst den nördlichen Teil des Flurstückes 123/12, Flur 11 und die nördlichen Teile der Flurstücke 333/169, 334/169, 335/169, 336/169, 159, 158, 128/2 und 148/2 sowie den südlichen Teil der Flurstücks 178, Flur 10, Gemarkung Urmitz. Die Größe der externen Ausgleichsfläche beträgt 9.061 qm.

Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen jeweils in der Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen:

3.1.1 Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen zur Randeingrünung (E1)

Die entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände auf der externen Ausgleichsfläche nördlich angrenzend an das Plangebietes (E1) sind als solche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Primär soll die Randeingrünung aus den bestehenden Beständen über die Sukzession entwickelt werden. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind nur standortgerechte Laubhölzer gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern. Die Flächen E1 sind bauzeitlich und nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen.

3.1.2 Erhaltung und Entwicklung von Ruderalfluren (E2)

Den Bestands- und Entwicklungsgehölzen, nördlich angrenzend an das Plangebiet vorgelagert, ist die Entwicklung von ruderalen Säumen auf nährstoffarmen Rohböden zuzulassen. Die Entwicklung soll über die natürliche Sukzession erfolgen und über turnusmäßige Pflegemaßnahmen gesteuert werden, so dass es nicht zu einer fortgeschrittenen Gebüschsukzession auf diesen Standorten kommt. Die Anlage von Versickerungs- und Transportmulden zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist innerhalb der Flächen E2 gem. Festsetzung Nr. 2.3 zulässig. Die Flächen E2 sind nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen.

3.2 Externe Ausgleichsflächen Thürer Wiesen

Gemäß Bilanzierung im Umweltbericht sind zum Ausgleich des aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffes in Natur und Landschaft über den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (A1 bis A4) und unmittelbar nördlich angrenzend an den Bebauungsplans (E1 und E2) weiter außerhalb des Baugebietes noch Maßnahmen im bewerteten Umfang von rd. 1,22 ha durchzuführen.

Die zu diesem Zweck seitens der Ortsgemeinde Urmitz bestimmten „sonstigen geeignete Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ außerhalb des Baugebietes werden auf der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

Hinsichtlich der auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen wird auf die Ausführungen im Anhang der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

3.3 Bodenschutz

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen.

3.4 Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Der etwaige Abriss von Gebäuden darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben von Fledermäusen) erfolgen.

Alternativ ist ein Abriss außerhalb des genannten Zeitrahmens möglich, sofern mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

3.5 Niederschlagswasser

Eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, über die belebte Bodenzone mittels Ausbildung von Mulden bzw. Sickerbecken auf dem Grundstück selbst ist anzustreben. Dabei ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers durch geeignete Geländemodulation (Mulden, Senken) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans möglich und als Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig.

Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) wird empfohlen.

3.6 Gewässerabstand

Von dem nordöstlich angrenzenden Kiessee ist nach § 31 LWG und § 36 WHG ein 10 m breiter Gewässerentwicklungskorridor von jeglicher Nutzung freizuhalten. Bauliche Anlagen aller Art (auch Nebenanlagen) und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

3.7 20-kV-Freileitung

(nachrichtliche Darstellung)

Die 20 kV-Freileitungen sollen zugunsten einer uneingeschränkten Bebaubarkeit der Flächen unterirdisch am Rand des Plangebietes geführt und nach betriebsbarem Aufbau der Kabelanlage demontiert werden. Bis zur Demontage der 20-kV-Freileitung sind Bauvorhaben und die Pflanzung von hochwachsenden Bäumen im eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung nicht zulässig. Mit baulichen Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die 20-kV-Leitung demontiert ist. Die Wirkung der Schutzstreifen entfällt nach Demontage der Freileitungen.

3.8 Einfriedungen

Die an den Bahnkörper angrenzenden Industriegrundstücke sind von dem Grundstückseigentümer wirksam einzufrieden und die Einfriedungen dauerhaft zu erhalten.

3.9 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

3.10 Archäologie

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz postalisch, telefonisch unter 0261/6675-3000 oder per Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de zu erstatten.

3.11 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

3.12 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Anlage: 1. Pflanzenliste

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Urmitz, 05.08.2016

Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl
Ortsbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 13.09.2016 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 37/2016).

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Matthias Roth

Anhang: Pflanzliste

Maßnahmenflächen A1 und E1

Die Vegetation soll sich auf den ausgewiesenen Flächen A1 und den externen Flächen E1 in erster Linie über Sukzession entwickeln, Pflanzungen sind prinzipiell nicht notwendig und sollen nur ausnahmsweise durchgeführt werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den genannten Bereichen genügen jeweils leichte Heister / Sträucher (einmal verpflanzt) der kleinsten Sortierung (80-100 cm bzw. 40-70 cm).

Maßnahmenfläche A3, A4, A5

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit den Maßnahmen A3, A4 und A5 gelten folgende Gütebestimmungen:

- Strauch zweimal verpflanzt, 60-100 cm
- Baum Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12-14 cm

Hinsichtlich Größen und Wuchsformen und weiteren Angaben wird zudem auf die Planungshilfe VON EHREN (in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. PETER KIERMEIERS, FH Weihenstephan) verwiesen¹.

Wissenschaftlicher Name	trockenheitstolerant
Bäume / Sträucher (Bestand, Pflanzempfehlung)	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	
<i>Betula pendula</i>	
<i>Quercus petraea</i>	x
<i>Prunus avium</i>	
<i>Populus tremula</i>	
<i>Populus</i>	
<i>Salix fragilis</i>	
<i>Salix caprea</i>	
<i>Cornus sanguinea</i>	
<i>Rosa canina</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	

¹ <http://lve-baumschule.de/node/285>

Wissenschaftlicher Name	trockenheitstolerant	Wissenschaftlicher Name	trockenheitstolerant
Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>		<i>Berberis vulgaris</i>	x
<i>Acer platanoides</i>		<i>Cornus sanguinea</i>	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>		<i>Corylus avellana</i>	x
<i>Fraxinus excelsior</i>		<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>	x
<i>Juglans regia</i>		<i>Euonymus europaeus</i>	
<i>Malus sylvestris</i>		<i>Ligustrum vulgare</i>	x
<i>Populus alba</i>		<i>Lonicera xylosteum</i>	
<i>Populus canescens</i>		<i>Prunus spinosa</i>	x
<i>Populus nigra</i>		<i>Rhamnus catharticus</i>	
<i>Pyrus communis</i>	x	<i>Rosa arvensis</i>	
<i>Salix alba</i>		<i>Rosa canina</i>	
<i>Sorbus aria</i>	x	<i>Rosa gallica</i>	x
<i>Sorbus domestica</i>	x	<i>Rosa glauca</i>	x
<i>Sorbus torminalis</i>	x	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	x
<i>Tilia cordata</i>		<i>Rosa rubiginosa</i>	x
<i>Ulmus minor</i>		<i>Salix purpurea</i>	
		<i>Salix viminalis</i>	
		<i>Viburnum lantana</i>	x
		<i>Viburnum opulus</i>	