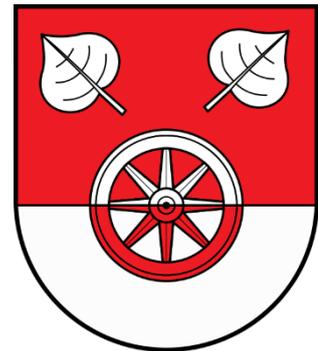


TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE- UND WOHN-PARK AM BAHNHOF“

ORTSGEMEINDE SIERSHAHN



VERBANDSGEMEINDE WIRGES

WESTERWALDKREISKREIS

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 06.02.2025

RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

E-Mail: info@ru-plan.de

Internet: www.ru-plan.de



A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 **Zulässig** sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe sowie
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 **Unzulässig** sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen sowie
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, in Form von
 - a. Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos,
 - b. Diskotheken,
 - c. Nachlokale jeglicher Art,
 - d. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie
 - e. Bordellbetriebe.

1.4 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **unzulässig**.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie durch die Höhe der Gebäude (H) als Höchstgrenze wie folgt festgelegt:

2.2 **MI 1: GRZ 0,4 / GFZ 1,2 / Z = IV**

MI 2: GRZ 0,4 / GFZ 1,2 / Z = III

Im Gebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

2.3 **MI 1 – Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß:**

H = 14,5 m für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

H = 14,0 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad

H = 13,5 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

MI 2 – Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß:

H = 12,0 m für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

H = 11,5 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad

H = 11,0 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

2.4 Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckel im Bereich der *Bahnhofstraße*. Die Höhenlage des unteren Bezugspunktes zwischen den festgesetzten Kanaldeckeln ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Kanaldeckeln zu ermitteln.

- 2.5** Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Anlagen zur Energieversorgung) sind um bis zu max. 1,0 m zulässig.

3 Bauweise

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

Innerhalb des Gebiets ist die **offene Bauweise** mit Einzelhäusern nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1** Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- 4.2** Oberhalb der Geländeoberfläche sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, einschließlich der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße, zulässig.
- 4.3** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze sind von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,0 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze.

5 Private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Privatstraße“ festgesetzt. Die privaten Verkehrsflächen dienen als Anliegerstraße ausschließlich der Erschließung des Plangebietes.

6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Anfallendes überschüssiges und nicht versickerbares Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zu sammeln, der geplanten Regenrückhaltefläche zuzuführen und gedrosselt an den Mischwasserkanal innerhalb der *Bahnhofstraße* abzuleiten. Auf die weiteren Hinweise unter Teil C, Ziff. 1 wird verwiesen.

7 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1** Die festgesetzte private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 7.2** Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dient dem Aufenthalt und der Begegnung der innerhalb des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Maßnahme V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Baufeldfreimachung hat nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28/29. Februar zu erfolgen

8.2 Maßnahme V2: Umweltbaubegleitung (UBB)

Höhlenbäume und Gebäude sind vor Fällung und Abriss durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren und nur dann zu entfernen, wenn sich keine Individuen innerhalb befinden. Nach dem Abriss der Gebäude ist anfallender Abfall fachgerecht zu entsorgen.

9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das schalltechnische Gutachten des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies GbR vom 17.06.2024 basiert auf der Schallausbreitung unter Berücksichtigung der umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe, der Bahnstrecke Siershahn / Mogendorf sowie der L 313. Die Vorschläge zur textlichen Festsetzung aus der schalltechnischen Prognose werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 10.1** Das Plangebiet ist entlang der nord- / östlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Breite von 5 m bzw. 10 m einzugrünen. Hierzu ist im 5 m-Bereich eine einreihige Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Pflanzbedarf von einem Laubbaum 2. Ordnung und neun Sträuchern je 15 m Heckenlänge und im 10 m-Bereich eine zwei-reihige Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Pflanzbedarf von zwei Laubbäumen 2. Ordnung und 18 Sträuchern je 15 m Heckenlänge zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 10.5). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.
- 10.2** Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 8 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss derjenigen eines PKW-Stellplatzes entsprechen.
- 10.3** Bei Abgang der Linde, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Laubbaum 1. Ordnung) zu pflanzen.
- 10.4** Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Laubbäume 1. Ordnung: Stammumfang 18-20 cm
- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 8-10 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

10.5 Pflanzenvorschlagsliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume 1. Ordnung	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eßkastanie	Castanea sativa
Silberlinde	Tilia tomentosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Salweide	Salix caprea
Speierling	Sorbus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildäpfel	Malus i. S.
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Sträucher	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Obstbäume	
Apfelsorten	Birnsorten
Boskoop	Bergamotte
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne
Jakob Lebel	Großer Katzenkopf
Kaiser Wilhelm	Grüne Jagdbirne
Kleiner Bohnapfel	Gute Graue
Gelber Bellefleur	Pastorenbirne
Pflaumensorten	Kirschsorten
Hauszwetschge	Große Schwarze Knorpelkirsche
Anna Späth	Hedelfingers Riesenkirsche
Löhrpflaume	Schneiders Späte Knorpelkirsche

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bauliche Anlagen sind mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

2.1 Werbeanlagen in Form von Türmen und Pylonen o.ä. sowie Werbeanlagen mit Beleuchtung sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Vorgärten zwischen Gebäudefront und Erschließungsstraße dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Auf die Textfestsetzung unter Teil A, Ziff. 4 wird verwiesen.

3.2 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen. Hier- von sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

3.3 Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.

4 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wie Mauern, Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Für die übrigen Grenzen gelten die Regelungen der LBauO.

C. Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

1 Niederschlagswasser

1.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Die Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z.B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Eine Verwendung als Brauchwasser mit anschließender Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Brauchwasseranlagen sind nach § 13 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

1.2 Gefährdung durch Starkregen

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und Schadensminderung zu treffen.

2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

2.1 Geologie/Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Neben der Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insb. Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

2.2 Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz 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://geo-ldg.lgb-rlp.de/> zur Verfügung.

2.3 Bergbau / Altbergbau

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2.4 Radonpotenzial

Beim Bau von Aufenthaltsräumen und Innenräumen sind Schutzmaßnahmen nach § 123 StrlSchG bei Radonexpositionen in der Luft zu berücksichtigen. Im Bereich des Vorhabens liegt der Radonwert der Bodenluft bei 42,8 kBq/m³ und übersteigt den vom Bundesamt für Strahlenschutz empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m³. Seitens des Bauherrn sind daher eigenverantwortlich Untersuchungen zu orientierenden Radonmessungen vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen Situation im Plangebiet angepasst werden müssen. Auf Grundlage der Ergebnisse sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Es werden folgende Präventionsmaßnahmen gem. der Radonvorsorge empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke > 15 cm) im Bereich von Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen.
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

2.5 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung von Siershahn zur Zeit des Zweiten Weltkrieges können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sollte das Plangebiet auf eine potenzielle Kampfmittelbelastung untersucht werden. Je nach Ergebnis sollten entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

2.6 Altlasten

Es handelt sich um einen Altstandort i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, der durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde. Der Bereich ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Erhebungsnummer 143 10 070 – 5002, ehemaliges Sonderabfalllager Dr. Milker, als Altstandort erfasst.

Die Fa. Milker Klebstoff GmbH, Horhausen, hatte seinerzeit auf dem Grundstück in der Gemarkung Siershahn, Flur 12, Flurstück 1962/3 in den damals bestehenden Hallen ein Sonderabfallzwischenlager zur Lagerung von Klebstoffdispersionen betrieben. Die ohne Genehmigung betriebene Anlage wurde mit Verfügung der SGD Nord vom 19.06.2000 stillgelegt. Die dort lagernden Abfälle wurden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

2.7 Wasserturm DB AG

Im Bereich des Plangebietes war in der Vergangenheit ein Wasserturm der DB AG vorhanden. Dieser ist zwischenzeitlich abgerissen worden. Das Vorhandensein von baulichen Überresten kann nicht ausgeschlossen werden.

3 Archäologische Denkmalpflege**Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

4 Deutsche Bahn

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, muss eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen.

Die gemäß Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,5 m. Die se Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

5 Durchführung von Begrünungsmaßnahmen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Bei allen Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz einzuhalten.

6 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist das Roden der Gehölze im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

7 Anzahl der Stellplätze

Es wird auf die *Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Siershahn* verwiesen (siehe <https://www.wirges.de/rathaus/ortsrecht-sammlung/siershahn/2019.04.17-stellplatzsatzung-og-siershahn-original.pdf?cid=687>).

8 Einsicht in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges, Bahnhofstraße 10 in 56422 Wirges eingesehen werden.

Weiterführende Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der Versorgungsunternehmen sind der Begründung zu entnehmen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Siershahn, den

(Scherz), Ortsbürgermeister

Siegel

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
11. 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), zuletzt geändert am 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** – 16. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – **DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
14. Landesstraßengesetz (**LStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
15. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
17. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)