

Ortsgemeinde Dernbach



Bebauungsplan

„Ebernhahner Straße“

Textliche Festsetzungen

Stand: **Satzung**

05.02.2025

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4.	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.5.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
1.6.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	5
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	6
2.1.	Dachgestaltung.....	6
2.2.	Einfriedung	6
2.3.	Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	7
2.4.	Werbeanlagen	7
3.	Nachrichtliche Übernahme	7
3.1.	Bauverbots- und Baubeschränkungszone	7
3.2.	110-kV-Freileitungen	8
4.	Externe Kompensationsfläche.....	8
5.	Hinweise	8
5.1.	Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze.....	8
5.2.	Nutzung von Niederschlagswasser	8
5.3.	Baugrunduntersuchungen.....	8
5.4.	Maßnahmen zum Bodenschutz	9
5.5.	Denkmalschutz	9
5.6.	Telekommunikationslinien.....	9
5.7.	Zahl der notwendigen Stellplätze	10
5.8.	Löschwasser.....	10
5.9.	Bergbau.....	10
5.10.	Gasleitung	11
5.11.	Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG	11

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art (u.a. Bäcker, Verkaufsstellen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- (2) Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (1) Wohnungen,
- (2) Vergnügungsstätten,
- (3) Bordelle und bordellartige Betriebe,
- (4) Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen (Fremdwerbung).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

(§ 20 (1) BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 291,00 m NHN festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen (u.a. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen) ist auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen bleiben unberührt.

1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Faunistische Besatzkontrolle der Gehölze unmittelbar vor Rodungsmaßnahmen

Die Gehölze sind vor einer Rodung auf faunistischen Besatz hin zu überprüfen. Bei eindeutig negativem Befund kann das Gehölz gefällt werden. Kann der Besatz von planungsrelevanten Arten (Fledermäuse, Vögel, Bilche) in den Strukturen nachgewiesen werden, sind artbezogene Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Erst bei negativem Befund darf das Gehölz beseitigt werden. Diese Maßnahmen sind vorab mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 25 a BauGB)

Allgemeine Anforderungen an Gehölze

Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

Gehölzauswahl

- Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden.
- Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten zu verwenden. Dabei sind vogelfreundliche oder insektenfördernde Baum- und Straucharten zu bevorzugen.

Mindestqualität und Anforderungen

- Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
- Bäume 1. oder 2. Ordnung: Solitäre oder Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m ausgewachsen.
- Kleinbäume: Solitäre, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm.
- Großsträucher / Heister (z. B. gemäß Pflanzliste B): Mindestqualität 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 100 - 125 cm.

Baumpflanzung und Gehölzpflege

- Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 12 cbm Volumen, aus RAL-zertifiziertem Baumsubstrat, zu erfolgen.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.
- Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.

Stellplatzbegrünung

Pro 8 Stellplätzen ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Prävention von Beschädigungen durch Fahrzeuge ist jeder Baum auf den Parkplatzflächen mit einem adäquaten Stammschutz auszustatten.

Pflanzliste A (Straßenbäume gem. GALK)

- *Acer campestre* 'Elsrijk', Feldahorn
- *Acer platanoides* 'Columnare' Säulenförmiger Spitzahorn
- *Acer platanoides* 'Emerald Queen', Spitzahorn
- *Acer platanoides* 'Globosum', Spitzahorn (Kübel und Container geeignet – auch entlang von Stützmauern)
- *Acer platanoides* 'Emerald Queen', Spitzahorn (Kübel und Container geeignet – auch entlang von Stützmauern)
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche (Kübel und Container geeignet – auch entlang von Stützmauern)
- *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche (Kübel und Container geeignet – auch entlang von Stützmauern)
- *Fraxinus ornus* 'Mecsek', Kugelförmige Blumenesche, Manna – Esche
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers', Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
- *Ostrya carpinifolia*, Hopfenbuche
- *Fraxinus pennsylvanica* 'Summit', Rotesche

Eingrünung

Die Anpflanzfläche ist mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzfläche darf nicht überfahren werden.

Pflanzliste B (Sträucher)

- I. Weidengebüsch aus Korb-/Silber- oder Bruchweide
- II. *Carpinus betulus*, Hainbuche
- III. *Corylus avellana*, Haselnuss
- IV. *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
- V. *Amelanchier rotundifolia*, Echte Felsenbirne
- VI. *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Dachgestaltung

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik-Anlagen) sind zulässig.

2.2. Einfriedung

Einfriedungen in Form von Laubholzhecken und blickundurchlässigen Zäunen (Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Geländeoberkante zulässig.

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten

2.3. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, wenn diese nicht für Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch zu gestalten, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Lagerplätze, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Strauchhecken (1 Pfl. pro lfm) abgeschirmt werden. Die nachbarrechtlichen Abstände sind dabei zu beachten. Alternativ können sie auch baulich integriert oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Gebäudehöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

An der Grundstückszufahrt ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,00 m über dem Geländeniveau zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Die Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG RLP ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen zu lassen.

Bedürfen bauliche Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

3.2. 110-kV-Freileitungen

Durch das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung (Bahnstromleitung Orscheid- Montaubaur). Vor Beginn der Baumaßnahmen, mindestens 14 Tage im Voraus, ist der Versorgungsträger zur Unterweisung der bauausführenden Firma zu informieren. In der Stellungnahme der Bahn genannten Auflagen und Hinweise werden in den Hinweisen (vgl. Kap. 5) ergänzt.

Südlich des Plangebietes verläuft zudem eine 110-KV-Hochspannungsleitung (Goldhausen – Ebernhahn) der Firma Westnetz. Das Gewerbegebiet wird nur in einem kleinen Bereich im Süden von dem einzuhaltenden Schutzstreifen tangiert. Dieser Bereich wird bereits durch den Schutzstreifen der Bahnstromleitung abgedeckt.

Bei beiden Leitungen ist beidseitig ein Schutzstreifen von je 20,0 m einzuhalten.

4. Externe Kompensationsfläche

In Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt der externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Dernbach, Flur 53, Flurstück 4950/3. Die Bereitstellung einer gemeindeeigenen Grundstücksfläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

5. Hinweise

5.1. Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

5.2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

5.3. Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere

An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

5.4. Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

5.5. Denkmalschutz

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Der Planbereich wird jedoch aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bodeneingriffe können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage fördern. Diese müssen vor den Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

5.6. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich ggf. Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

5.7. Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde zu beachten.

5.8. Löschwasser

Gemäß Bescheinigung über die mögliche Löschwasserentnahme kann Löschwasser in Höhe von 81 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung Westerwaldkreis kann zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 300 m).
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210.
- Unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14320.
- Offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestelle gemäß DIN 14210.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist im Rahmen der Antragstellung auf Baugenehmigung nachzuweisen.

5.9. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich teilweise auf dem Bergwerksfeld „Schöneaussicht“. Das Bergrecht hat die Verbandsgemeinde Wirges inne. Grubenbaue des Bergwerks liegen nicht im Plangebiet. Zudem wird der Geltungsbereich von weiteren bereits erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt. In der Nähe befindet sich der unter Bergaufsicht stehende Tongewinnungsbetrieb „Moritz“ (Firma Sibelco Deutschland GmbH, Sälzerstraße 20 in 56235 Ransbach-Baumbach). Auf die Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau wird verwiesen.

Die Ausgleichsflächen wurden nicht in Bezug auf Altbergbau geprüft. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte eine Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials beim Landesamt für Geologie und Bergbau erfolgen.

5.10. Gasleitung

Im östlichen Seitenstreifen der Landesstraße L 132 verläuft eine Gasleitung der Energienetze Mittelrhein. Im Zuge der Ausführungsplanung der Linksabbiegerspur ist zu klären, ob die Leitung durch den Ausbau betroffen ist und eventuelle Maßnahmen zur Sicherung oder Umlenkung der Leitung notwendig werden.

5.11. Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG

Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.

Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.

Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann - ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! - ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.

Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.

Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.

Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.