

VERBANDSGEMEINDE WIRGES

Ortsgemeinde Mogendorf



Bebauungsplan „Im Hahnenberg mit Teilverlegung der L307“

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB

Textliche Festsetzungen

erstellt von

dp - freiraum

dipl.- ing. dirk pott
landschaftsarchitekt

in der kornwies 25
65599 Dornburg
ot. langendernbach



Stand Februar 2022
Satzung

p: 0 64 36 . 60 23 33

f: 0 64 36 . 60 23 56

e: info@dp-freiraum.de

i: www.dp-freiraum.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN | 7 |



1. Textliche Festsetzungen

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans „Im Hahnenberg mit Teilverlegung der L307“, ausgefertigt am 07.05.1993, und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1+11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im Plangebiet sind gemäß § 6 BauNVO Mischgebiete (MI) und gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

a) Festsetzungen für die Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind alle Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (Abs. 4 bis 9) BauNVO:

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind



Besondere Bestimmungen nach § 1 (Abs. 4 bis 9) BauNVO:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

a) Mischgebiet (MI)

| | |
|--------------------|-----------|
| Geschoßzahl | Z = II |
| Grundflächenzahl | GRZ = 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | GFZ = 0,8 |

b) Gewerbegebiet (GE)

| | |
|--------------------|-----------|
| Geschoßzahl | Z = II |
| Grundflächenzahl | GRZ = 0,8 |
| Geschoßflächenzahl | GFZ = 1,6 |

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird im Ordnungsbereich GE bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das Mischgebiet (MI) wird die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

Für das Gewerbegebiet (GE) wird die abweichende Bauweise [aBW] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird hierbei nicht begrenzt.

Im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) + b) BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzte private Grünfläche westlich des Wirtschaftsweges ist mit einer zwei - dreireihigen Gehölzhecke zu bepflanzen. Die Hecke ist aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanzenabstand in versetzten Reihen im 1,5m x 1,5m Raster, Pflanzauswahl gem. Pflanzliste, siehe Begründung Ziffer 5.4). Der Anteil dreireihiger Bereiche soll min. 60% im Gesamtgefüge betragen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Eine Düngung ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen

5. Geräuschkontingentierung

Um die mit der Bebauungsplanänderung einhergehenden Planungen zu realisieren sind die immisionsschutzrechtlichen Belange durch eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45 691 zu berücksichtigen. Gem. den Schalltechnischen Untersuchungen sind daher nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten

Emissionskontingente

| Teilfläche | L(EK), T | L(EK), N |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| TF 01 | 55 | 40 |
| TF 02 | 53 | 38 |
| TF 03 | 55 | 40 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Hinweise und Empfehlungen

1. Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

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

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.

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.



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.).

Grundsätzlich sind bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.

5. Bergbau

Der Bebauungsplan ist von der Tonbelehnung „Hambergflur I“ überdeckt. Das Bergrecht wird vom Rohstoffverein der Krugbäcker eG, Bahnhofstraße 5 in 56424 Mogendorf aufrechterhalten.

Zudem liegt das Gebiet im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Josephsglück XXXI“.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Im angefragten Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender Bergbau statt.

Ca. 150m östlich und ca. 50 m südlich des Plangebietes befinden sich die unter Bergaufsicht stehenden Tongewinnungsbetriebe „Hambergflur“ und „Hohewiese“.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Haupt-/ Rahmenbetriebsplangrenze der unter Bergaufsicht stehenden Gewinnungsbetriebe. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Plangebiet kein Abbau erfolgte.

Zur Abstimmung evtl. Planungen sollten die betroffenen Bergwerkseigentümer/ Betreiber im Vorfeld kontaktiert werden.

6. Denkmalschutz

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.

7. Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Weiterhin ist es zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu stören.

Gem. § 24 Abs. 3 LNatSchG ist vor einer Bau-/ Sanierungs-/ oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen, bei denen erwartet werden kann, dass sie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser Lebensstätten zu untersuchen.

Diese Untersuchung ist von einer auf dem Gebiet des Artenschutzes fachkundigen Person durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Lebensstätten festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

8. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich 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 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.

9. Zahl der notwendigen Stellplätze

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

