

Textteil zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“, 3. Änderung der Ortsgemeinde Moschheim

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den Planbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“.

Die nachstehenden Textfestsetzungen ändern (ersetzen vollständig) die bisherigen Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.1994 sowie deren 1. und 2. Änderung.

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

Hinweis: Die Anlagen der textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|--|----------------------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Gewerbegebiete (GE) | § 8 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen gemäß § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO.

Als Ausnahmen sind nur Anlagen und Einrichtungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. | § 1 (4), (5) u. (6) BauNVO |
| 1.2 | Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkung GE (E1) | § 8 BauNVO |
| | Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 6 (1) „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ Unter dieser Maßgabe sind Anlagen und Einrichtungen nach § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Alle sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nach § 8 BauNVO sind nicht zulässig. | § 1 (4), (5) u. (6) BauNVO |
| 1.3 | Industriegebiete (GI) | § 9 BauNVO |
| 1.3.1 | Allgemein zulässig sind Anlagen und Einrichtungen nach § 9 (2) BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen nach § 9 BauNVO (3). | |
| 1.4 | Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauNVO |
| 1.4.1 | Allgemein zulässig sind Anlagen und Einrichtungen gem. § 4 (2) Nr. 1 - 3. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO. | |

Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung
(Satzungsfassung)

- 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr.1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen:** § 18 BauNVO
- 2.1.1 Die Gebäudehöhe im **GE und GE (E1)** wird auf max. 15,00 m, gemessen vom natürlichen Gelände, begrenzt.
- 2.1.2 Die Gebäudehöhe im **GI** wird auf max. 18,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, begrenzt.
- 2.1.3 Im **WA**-Gebiet darf das Gebäude mit OKF-EG (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) max. 0,60 m über der fertig ausgebauten Straßenhöhe errichtet werden, gemessen in der Gebäudemitte.
- 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl:** § 19 BauNVO
§ 20 BauNVO
§ 21 BauNVO
- 2.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt (s. Planurkunde)

Als zulässige Geschossflächenzahl wird eine GFZ von 0,8 im **WA** als Höchstmaß festgesetzt (s. Planurkunde).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Gewerbegebiet (GE und GE (E1)):

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt (s. Planurkunde)

Als zulässige Geschossflächenzahl wird eine GFZ von 1,2 im **GE** als Höchstmaß festgesetzt (s. Planurkunde).

Industriegebiet (GI):

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt (s. Planurkunde)

Als zulässige Baumassenzahl wird eine BMZ von 9,0 als Höchstmaß festgesetzt (s. Planurkunde).

**Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung
(Satzungsfassung)**

- 2.3 Bauweise:** § 22 BauNVO
- 2.3.1 In den Baugebieten (GE) und GE (1) sowie im Industriegebiet (GI) wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. § 22 (4) BauNVO
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine offene (o) Bauweise zulässig. § 22 (2) BauNVO
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 2.4 Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 2.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 2.5 Böschungsflächen** § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- 2.5.1 Die straßenbaubedingt an den seitlichen Rändern der öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehen, müssen von den privaten Grundeigentümern auf den Grundstücken geduldet werden.
- Sie sind angemessen flach abzuböschern und ausreichend gegen Abrutschen durch geeignete Bepflanzung abzusichern. Die davon betroffenen Flächen verbleiben im Privateigentum.
- 2.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 2.6.1 Im Bereich der Grundstücksparzelle 1980/9 (Flur 15) ist das anfallende Niederschlagswasser entweder vor Ort zu versickern, als Brauchwasser zu nutzen und/oder nach fachlich angemessener Rückhaltung und ggf. Vorbehandlung gedrosselt in die vorhandene öffentliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten. Für eine Niederschlagsjährlichkeit von 5 Jahren wird folgendes festgesetzt:
- Für die erforderliche schadloose Einleitung in die Entwässerungseinrichtung ist eine maximale Drosselabflussspende von 30 Liter pro Sekunde und ha sicherzustellen. Die hierzu erforderlichen Rückhalteanlagen auf den privaten Baugrundstücken sind fachlich entsprechend so zu dimensionieren und herzustellen, dass die o.a. Drosselabflussspende auf dem jeweiligen Baugrundstück sicher eingehalten wird. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen nachfolgend unter E. Hinweise und Empfehlungen, hier Punkt 1.2.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Baugestaltung (Dachform, Dachneigung)

1.1 Hinweis: Im GI- und GE-Gebiet sollen die geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung gestalterisch angepasst eingefügt werden, insbesondere in Bezug auf die Fassaden- ausbildung, die Dachform und -eindeckung sowie die Dach- neigung.

1.2 Für das **WA** gilt:

Dachform: Sattel- und Walmdach; bei Garagen - Flachdach

Dachneigung:

- I geschossig max. 45 Grad
- II geschossig max. 30 Grad

Dachaufbauten: - (Gauben) sind nur bei Dachausbau als Vollgeschoss zulässig, auf max. 1/3 der Dachlänge mit mind. je 2,50 beiderseitigem Giebelabstand.

Drempel: - (Kniestock) nur bei Dachausbau als Vollge- schoss max. 0,75 m hoch, gemessen OKF-Dachgeschoss bis UK-Fußpfette an der Außenwand.

1.3 Im Bereich des **Gewerbegebietes** und des **Industriegebietes** gilt:

Dachform: - Satteldach, Flachdach, Pultdach

Dachneigung: - max. 30 Grad

Dacheindeckung: - dunkelgrau, schwarz, dunkelbraun, zie- gelrot

Fassadenflächen : - sind in Putz oder Verblendmauerwerk auszuführen, teilweise in Sichtbeton, Holz- oder Schieferver- schalung zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

2.1 Im Bereich des **Gewerbegebietes** und des **Industriegebietes** gilt: Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und werden auf max. 18,00 m Anlagen- höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, begrenzt.

2.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebiets** gilt: Werbean- lagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbung für Fremdleistun- gen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen des Hauptgebäudes nicht überragen.

3. Einfriedungen

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

3.1 Für das Industrie- und Gewerbegebiet gilt, dass die Einfrie- digung nicht als geschlossene Mauern oder Wände und nicht höher als 2,0 m ausgeführt werden dürfen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO und
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB

1. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 1.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbearealen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, je 500 m² gesamter Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen (Pflanzliste 2). Zusätzlich sind mindestens 25 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste der Anlage 1). Die Bepflanzung der Flächen ist gleichzeitig mit der Bebauung der Gewerbeflächen auszuführen. Ein Begrünungsplan ist dem Bauantrag beizufügen.

2. **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 2.1 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b zeichnerisch festgesetzte „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind in ihrem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern.

Abgängige Gehölze sind gleichartig mit Arten aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Hinweis: Ehemalige Maßnahmenfläche **E2** ; damaliges Entwicklungsziel: Im Randbereich der Gewerbeflächen sind neue Gehölze anzupflanzen, Hierzu sind die nicht überbaubaren Flächen, die entlang der Bebauungsgrenzen verlaufen, zu mindestens 50 % mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Eine naturnahe Bachufervegetation ist entlang des Baches an der westlichen Planungsgrenze durch Anpflanzung von Erlen, Eschen und anderen Gehölzen zu schaffen (siehe Pflanzenvorschlagsliste 1).

- 2.2 Die zu erhaltenden Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestände sind während der Bauphasen zu schützen, Hierzu sind die RAS-LP 4 und die DIN 18920 anzuwenden.

- 2.3 Im Angrenzungsbereich an die Wohnbebauung östlich und südlich der Niederahrer Straße ist der Fichtenforst mittelfristig (ca. 10 Jahre) in ein standortgerechtes Laubgehölz (Arten s. Pflanzliste 1) umzuwandeln.

- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 3.1 **Hinweis:** Die Maßnahmen **E 1**, **E 4** und **E 5** sind in der Plannurkunde örtlich festgesetzt.
- 3.2 **E1:** Anlage, Entwicklung und dauerhafte Pflege einer Streuobstwiese mit Unternutzung artenreiches Grünland ohne Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln. (Pflanzliste 1)
- 3.3 **E3: Hinweis:** Alle unbelasteten Oberflächenwässer sollten z. B. in Zisternen auf den Grundstücksflächen gesammelt und soweit möglich in den Produktionskreislauf sowie zur Freianlagenbewässerung genutzt werden.
- 3.4 **E4:** Die Fläche ist ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln als maximal 2 schürige Wiese zu bewirtschaften. Auf der Parzelle 874/3 kann eine westliche Erweiterung des vorhandenen Versickerungs-/Rückhaltebeckens mit natürlichem Uferbewuchs und ohne Sohl- bzw. Uferbefestigung angelegt werden.
- Eine naturnahe Bachufervegetation ist entlang des Baches durch Anpflanzung von Schwarzerlen, Eschen und anderen einheimischen, auentypische Gehölzen zu schaffen (siehe Pflanzenvorschlagsliste Uferbereiche).
- 3.5 **E5:** Als Ersatz für die Versiegelung durch die Straße sind Anpflanzungen von Sträuchern und Erlen vorzunehmen (s. Pflanzenvorschlagsliste 1). Diese Maßnahme ist zeitgleich mit der Bauausführung der Straße umzusetzen.

D. Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

§ 1a (3) Satz 4

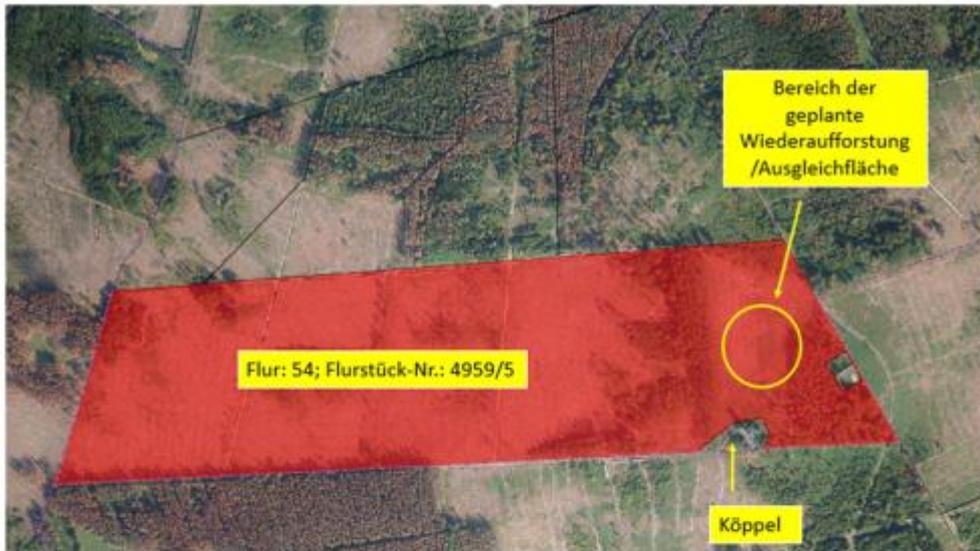
- 1.1 **Externe Ausgleichsmaßnahme:** Die Ortsgemeinde Moschheim ist Eigentümerin der Markwaldabteilung 20a in der Gemarkung Dernbach (Köppel-Wald). Es handelt sich um die Grundstücksparzelle 4959/5 (Flur: 54) in der Gemarkung Dernbach. In Anspruch genommen wird eine Teilfläche von 5.420 m² als externe Ausgleichfläche.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die dauerhafte Sicherung dieser Ausgleichfläche in der Gemarkung Dernbach zwischen der OG Moschheim und der OG Dernbach ist die Umsetzbarkeit der Maßnahme und die alleinige, dauerhafte Nutzung dieser Fläche als „Ausgleichfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Churfeld“ planerisch gesichert.

- 1.2 **Maßnahmenbeschreibung Externe Ausgleichsmaßnahme:** Aufforstung eines artenreichen Laubmischwaldes (ca. 0,6 ha) auf dem Gelände eines ehemaligen Fichtenforstes. Sollten sich noch vereinzelt Fichten im Gebiet bzw. auf der geplanten Teilfläche befinden, so sind diese zu fällen und abzufahren. Anzupflanzen sind im Zuge der Ersatzmaßnahme eine standortgerechte Vorwaldstellung mit Hainbuche und Traubeneiche in einer ersten Pflanzung sowie Rotbuche in einer zeitlich nachgeordneten Pflanzung als Hauptbaumarten sowie kleinflächig Elsbeere, Speierling, Esskastanie und Bergulme als untergeordnete Baumarten vorzusehen. Für die Waldrandausbildung sind randlich Eberesche, Mehlsbeere, Hasel, Feldahorn, roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schwarzer- und Traubenholunder anzupflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Ausgleichfläche ist durch Holzpflocke an den Eckpunkten abzustecken.

**Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung
(Satzungsfassung)**

Anlage zu D: Lage der externen Ausgleichfläche und ca. Abgrenzung



Auszug aus dem Liegenschaftskataster; unmaßstäblich

Abgrenzung der Ausgleichfläche auf der Grundstücksparzelle 4959/5 (Flur: 54):



Auszug aus dem Liegenschaftskataster; unmaßstäblich (Ausgleichfläche)

Die Ausgleichfläche soll nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt im Bereich des Fußweges zum Köppel liegen (siehe Luftbildaufnahme)

E. Hinweise und Empfehlungen

§ 9 (6) BauGB

1.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

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

1.2 Nutzung von Niederschlagswasser; Überflutungsnachweis, Niederschlagswasserbehandlung von versiegelten Flächen

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.

Bei Neuerschließungen / Neubauten / Neuansiedlung von Betrieben sind die Vorgaben des DWA A 102 sind die Vorgaben des DWA A 102 - insbesondere in Bezug auf die Niederschlagswasserbehandlung von versiegelten Flächen - auf dem privaten Baugrundstück selbst durch den Vorhabenträger umzusetzen.

Bei wesentlichen Änderungen bestehender Bebauungen sind bei Bedarf die Grundstücksentwässerungen umzustrukturieren und die Vorgaben des DWA A 102 bzw. einer Vorbehandlung umzusetzen.

Weiterhin ist zu beachten, dass ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für die Erteilung der Kanalanschlussgenehmigung verpflichtend den VG-Werken vorzulegen ist.

Die VG Werk, Wirges behalten sich vor, die maximal vertretbare Drosselwassermenge aus dem Grundleitungssystem in die bestehende Mischwasserkanalisation vorzugeben. Der Bauherr ist angehalten, diesen Wert frühzeitig bei den VG Werken anzufragen.

1.3 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. Zusätzlich wird von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau empfohlen, einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau zu beauftragen.

1.4 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.).

1.5 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.

1.6 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.

1.7 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, Moseleweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

1.8 Zahl der notwendigen Stellplätze

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

1.9 Starkregenvorsorge

Für die Ortsgemeinde Moschheim liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

1.10 Artenschutzrechtliche Hinweise

V 1: Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen. Bei Rodungen von Bäumen mit Höhlenvorkommen muss im Vorfeld rechtzeitig von Fachkundigen überprüft werden, ob der betroffene Baum von Höhlenbewohnern als Habitat bzw. Quartier genutzt wird, um Individuenverluste von Höhlenbewohnern zu vermeiden. Sollten sich gefährdete Tierarten in den Baumhöhlen befinden, muss die Rodung verzögert werden, bis der Ausflug oder das Auswandern stattgefunden hat. Unbesetzte Höhlenbäume sind unmittelbar nach der Kontrolle zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.

Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung
(Satzungsfassung)

V 2: Vor einer Beseitigung von Gehölzbeständen in den Flurstücke 929/40 in Flur 7 und 1371 - 1376 in Flur 14 ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit potenzieller Vorkommen der Haselmaus zu untersuchen und es sind ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen zur Umsiedlung der Art in Ersatzlebensräume durchzuführen.

1.11 Altablagerungen

Das Bebauungsgebiet im Nordosten grenzt direkt an die Ablagerungsstelle Moschheim (BWS1, Nr. 143 10 049-0208) an. Im Rahmen der Bauausführung sind Auffälligkeiten der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur zu melden.

1.12 Waldabstand, Waldrodungs- und Umwandlungsgenehmigung

Bei Industrie-/ Gewerbebaugrundstücken mit angrenzendem Waldbestand sollte in den Fällen, bei denen der Baugrundstückseigentümer und der Waldbesitzer nicht identisch sind, mittels privatrechtlicher Vereinbarung mit dem jeweiligen Waldeigentümer ein gestufter Waldrandaufbau vorgesehen und dieses mittels öffentlich-rechtlicher Baulast oder privatrechtlicher Grunddienstbarkeit dauerhaft abgesichert werden. Ist der private Waldbesitzer hiermit nicht einverstanden, sollte seitens des Vorhabenträgers gegenüber dem Waldbesitzer eine Haftungsausschlusserklärung abgegeben werden.

Weiterhin wird auf das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98) (hier insb. auf das Genehmigungserfordernis des zuständigen Forstamtes hinsichtlich einer Waldrodung und Umwandlung) verwiesen.

1.13 Brandschutz:

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Hinweis: Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können 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 14230
- Offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Rathaus der Verbandsgemeinde Wirges, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges eingesehen werden.

E – Anlagen

Anlage 1: Pflanzvorschlagslisten

Pflanzliste 1

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Art			Größe / Qualität
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Heister	150-200 2xv. oB.
Feldahorn	Acer campestre	Heister	150-200 2xv. oB.
Vogelkirsche	Prunus avium	Hochstamm	10-12 2xv. oB.
Stieleiche	Quercus robur	Hochstamm	10-12 2xv. oB.
Traubeneiche	Quercus petraea	Hochstamm	10-12 2xv. oB.
Hainbuche	Carpinus betulus	Heister	150-200 2xv. oB.
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heister	150-200 2xv. oB.
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Heister	150-200 2xv. oB.
Traubenkirsche	Prunus padus	Strauch	60-100 2xv. oB.
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch	60-100 2xv. oB.
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Strauch	60-100 2xv. oB.
Hasel	Corylus avellana	Strauch	60-100 2xv. oB.
Hundsrose	Rosa canina	Strauch	60-100 2xv. oB.
Schneeball	Viburnum opulus	Strauch	60-100 2xv. oB.

Pflanzabstand 2 m x 1,5 m

Pflanzabstand für Sträucher 1,5 m x 1,5 m

Pflanzliste 2

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Art			Größe / Qualität
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hochstamm	16-18 3xv. mB.
Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“	Hochstamm	16-18 3xv. mB.
Feldahorn	Acer campestre	Hochstamm	16-18 3xv. mB.
Vogelkirsche	Prunus avium	Hochstamm	16-18 3xv. mB.
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm	16-18 3xv. mB.
Apfel	Malus sp.	Hochstamm	8-10 2xv. oB.
Birne	Pyrus sp.	Hochstamm	8-10 2xv. oB.
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch	60-100 2xv. oB.
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Strauch	60-100 2xv. oB.
Hasel	Corylus avellana	Strauch	60-100 2xv. oB.
Hundsrose	Rosa canina	Strauch	60-100 2xv. oB.
Schneeball	Viburnum opulus	Strauch	60-100 2xv. oB.

Pflanzabstand 2 m x 1,5 m

Pflanzabstand für Sträucher 1,5 m x 1,5 m

Uferbereiche: einheimische, auentypische Gehölze, z.B.

Art			Größe / Qualität
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Heister	150-200 2xv. oB.
Esche	Fraxinus excelsior	Hochstamm	10-12 2xv. oB.