

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reimersheck“ der Ortsgemeinde Mogendorf

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 In dem Gewerbegebiet sind insbesondere zulässig:

1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art:

- Gewerbebetriebe,
- Lagerplätze,
- Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.1.2 Tank- und Rastanlagen:

- Pkw- und Lkw-Tankstellen,
- Pkw- und Lkw-Waschanlagen, Pkw-SB-Waschplätze,
- Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Geschoßfläche von zusammengekommen max. 1.200 qm und einer Verkaufsfläche von max. 700 qm,
- Räume für Automaten Spiele mit einer Geschoßfläche von zusammengekommen max. 400 qm,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Konferenzräume,
- Selbstbedienungseßlokale,
- Eßlokale mit Bedienung,
- Stehimbiße,
- Cafés,

1.1.3 Selbstbedienungsschnellgaststätten (Fast-Food-Restaurant) mit "Drive-in-Schalter".

1.2 In dem Gewerbegebiet sind weiterhin allgemein zulässig:

1.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),

1.2.2 Räume für Automaten Spiele mit einer Geschoßfläche von insgesamt max. 400 qm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.3 In dem Gewerbegebiet sind darüber hinaus weiterhin zulässig:

1.3.1 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu gehören auch Werbeanlagen (auch eine Sammelwerbeanlage in Form eines Werbepylons), die auch beleuchtet oder angestrahlt sein können,

1.3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen, insbesondere auch für Lkw und Busse, einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Verkehrs- und Rangierflächen.

1.3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), soweit sie nicht Gegenstand der Festsetzung in Ziffer 1.2.2 sind, sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 In dem Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hierzu dürfen die in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen eine Länge von 50 m überschreiten.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

2.3 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m ist, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Flächen die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Rampen zulässig.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mitfahrerparkplatz – sind Gebäude, sowie Verkaufseinrichtungen jeder Art einschließlich zugehöriger Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

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

4.1 Bodenversiegelung

Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundenen Decke). Fahrbahnen auf den öffentlichen Parkplätzen sind hiervon ausgenommen.

4.2 Erhaltung des Fließgewässers und seines begleitenden Gehölzsaumes

Der Bachlauf am südlichen und östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes ist einschließlich seines Erlensaumes gemäß seinem Schutzstatus nach § 24 Landespflegegesetz (LPfIG) vollständig als offenes, naturnahes Fließgewässer mit standortgerechtem Uferbewuchs zu erhalten.

Die Bestände dürfen keinesfalls durch Überfahren, Abschieben, Grundwasserabsenkungen oder in sonstiger Weise beeinträchtigt oder zerstört werden. Beim Bau der Erschließungsstraße über den Bachlauf und die angrenzende Feuchtvegetation ist der Arbeitsraum auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.

4.3 Querung des Fließgewässers

Bei der Querung des Fließgewässers des nach § 24 LPfIG geschützten Bachlaufes durch die Erschließungsstraße ist ein mind. 2 m breiter und 1,5 m hoher Durchlaß vorzusehen. Das Bachbett und die Uferzonen sind dabei nicht zu befestigen, das natürliche Sohlsubstrat ist zu erhalten.

4.4 Pufferzone zum Erlenbruchwald und den Feuchtbiotopen

Entlang der nordwestlichen Seite des Baches und seines begleitenden Erlensaumes ist ein 10 m breiter Pufferstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten. Diese Pufferzone ist mit standortgerechten Gehölzen gem. Ziffer 5.3 und anliegender Pflanzliste zu bepflanzen.

4.5 Langfristige Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

5. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)**

5.1 Eingriffe in die Vegetationsbestände innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht zulässig. Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Bau-maßnahmen sind nach DIN 18920 vorzusehen. Bei natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Ziffer 5.2 Neupflanzungen heimischer und standortgerechter Laubgehölze gem. anliegender Pflanzliste vorzusehen.

5.2 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der öffentlichen Maßnahmen bzw. nach Bezugfertigkeit der Gebäude (private Flächen) fachgerecht durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18916 mit ein.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Einzelbäume	2 xv, 12-14 cm StU
Stäucher	2 xv, o.B., 60-100 cm Höhe
Heister	2 xv, o.B., 120 – 200 cm Höhe (Bäume in den geschlossenen Gehölzpflanzungen)
2 xv, o.B.	= 2-mal verpflanzt, ohne Ballen
StU	= Stammumfang

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt 1,5 x 1,5 m.

5.3 Anpflanzungen auf privaten Flächen

Die gem. Ziffer 4.4 festgesetzte 10 m breite Pufferzone entlang des Erlenbruchwaldes ist im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen (20 %) und Sträuchern (80 %) gemäß der anliegenden Pflanzliste mehrstufig und abwechslungsreich zu bepflanzen.

5.4 Bei Neuanpflanzungen von Bäumen im Zuge der L 307 ist ein Abstand von mind. 4.50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.

5.5 Anpflanzungen im Straßenraum

Die zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Inneren des Kreisverkehrs sind gem. der anliegenden Pflanzliste durchzuführen. Die Pflanzflächen sind mit einer Wildgrasflur einzusäen.

6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB) (auf der Teilfläche A "Am Flickelbach" gemäß anhängendem Übersichtsplan (Plan 1) und Plan 2)**

6.1 Umwandlung von Fichtenbeständen in standortgerechten Laubwald

Die Umwandlung des Fichtenbestandes im Bereich einer feuchten Mulde in einen standortgerechten Feuchtwald ist in enger Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Montabaur und dem Forstrevier Wirges durchzuführen. Die bestehenden feuchten Geländeverhältnisse sind dabei zu erhalten. Die Waldumwandlungsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet einzuleiten.

Zu verwendende Baumarten sind Schwarzerle, Esche, Stieleiche und Hainbuche.

Am Waldrand ist ein 10 m breiter struktur- und artenreicher Waldmantel aus heimischen standortgerechten Baumarten (20 %) und Sträuchern (80 %) anzulegen (zu verwendende Arten vgl. anliegender Pflanzliste). Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Bezüglich Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen gelten die Festsetzungen gemäß Ziffer 5.2.

6.2 Biotopverbessernde Maßnahmen

- 6.2.1 Die Fichten- und Blaufichtenbestände zwischen Ferienhausgebiet und Flickelbach sind zu entfernen.
- 6.2.2 Die Flächen am Flickelbach sind gemäß zeichnerischer Festsetzung (vgl. Plan 2) durch Überlassen der natürlichen Sukzession zu strukturreichen Krautfluren feuchter und mittlerer Standorte zu entwickeln. Vorhandene Drainagen sind zu verschließen. Zur langfristigen Erhaltung der Krautfluren sind die Flächen alle 5 Jahre zu mulchen.
- 6.2.3 Am Rande der Teilfläche A sind gemäß zeichnerischer Festsetzung (vgl. Plan 2) mehrstufig aufgebaute und strukturreiche Gehölzbestände zu entwickeln; die zu verwendenden Arten sind der anliegenden Pflanzliste zu entnehmen. Das Verhältnis zwischen Bäumen und Sträuchern beträgt 1:5, der Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Bezüglich Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 5.2.

7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB) (auf der Teilfläche B "Beilshard" und Teilfläche C "Mogendorfer Wald" gemäß anhängendem Übersichtsplan (Plan 1) und Plan 2)**

7.1 Umwandlung von Fichtenbeständen in standortgerechten Laubwald

Die Fichtenbestände auf den Teilflächen B und C sind durch Voranbau mit Buche und Stieleiche in standortgerechte Laubwälder umzuwandeln. Diese Maßnahme ist in enger Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Montabaur und dem Forstrevier Wirges durchzuführen. Die Waldumwandlungsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet einzuleiten.

Artenliste zur Gehölzverwendung

Die Auswahl geeigneter Gehölzarten richtet sich nach der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation, die die Standortverhältnisse charakterisiert.

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf feuchten bis mittleren Standorten

Bäume

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche

Sträucher

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

8. Nachrichtliche Übernahmen

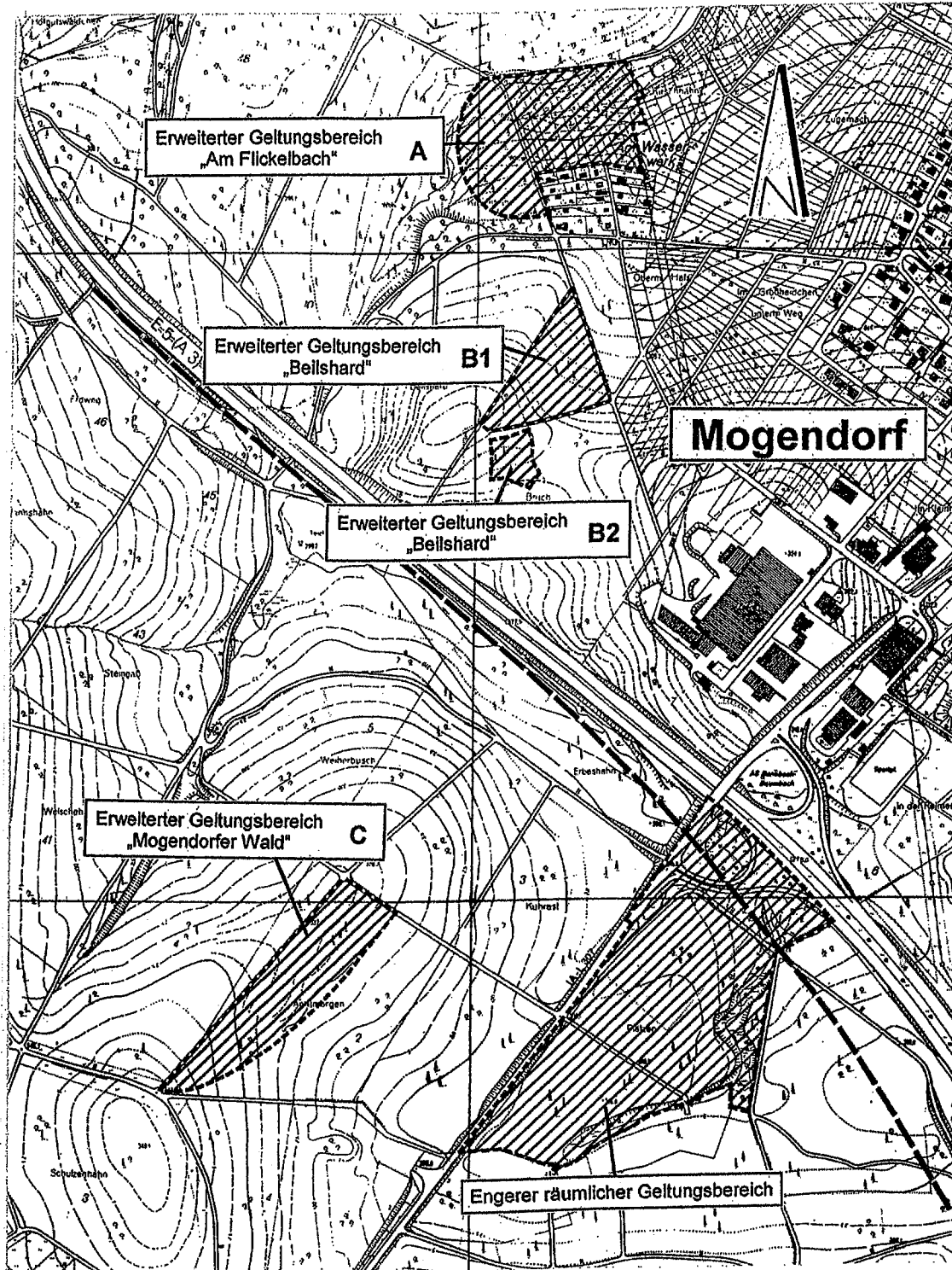
- Nachrichtliche Übernahme der Planfeststellung nach § 18 Abs. 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) für die Neubaustrecke Köln – Rhein/Main – Planfeststellungsabschnitt 63 - VG Wirges von Bau-km 83,008 bis Bau-km 86,720.
- Nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten unterirdischen Kraftstoffernleitung Westerburg-Gießen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden.
- In dem durch Planzeichen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden, festgesetzten Bereich im Verlauf der Kraftstoffernleitung dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bodenbewegungen ohne Erlaubnis durchgeführt werden. Der Bereich ist von Bäumen und tiefwurzelndem Strauchwerk freizuhalten. Er muß jederzeit zugänglich sein.

Hinweise

- Hinsichtlich der Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung", herausgegeben vom Landesamt für Wasserwirtschaft, Mainz, im Mai 1998, zu beachten und anzuwenden.
- Alle evtl. geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der planfestgestellten unterirdischen Kraftstoffernleitung Westerburg-Gießen der Bundesrepublik Deutschland berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, Idar-Oberstein, zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden.

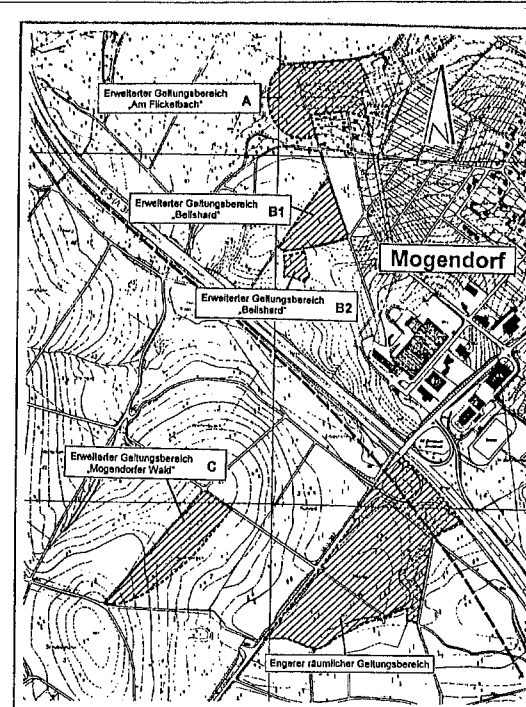
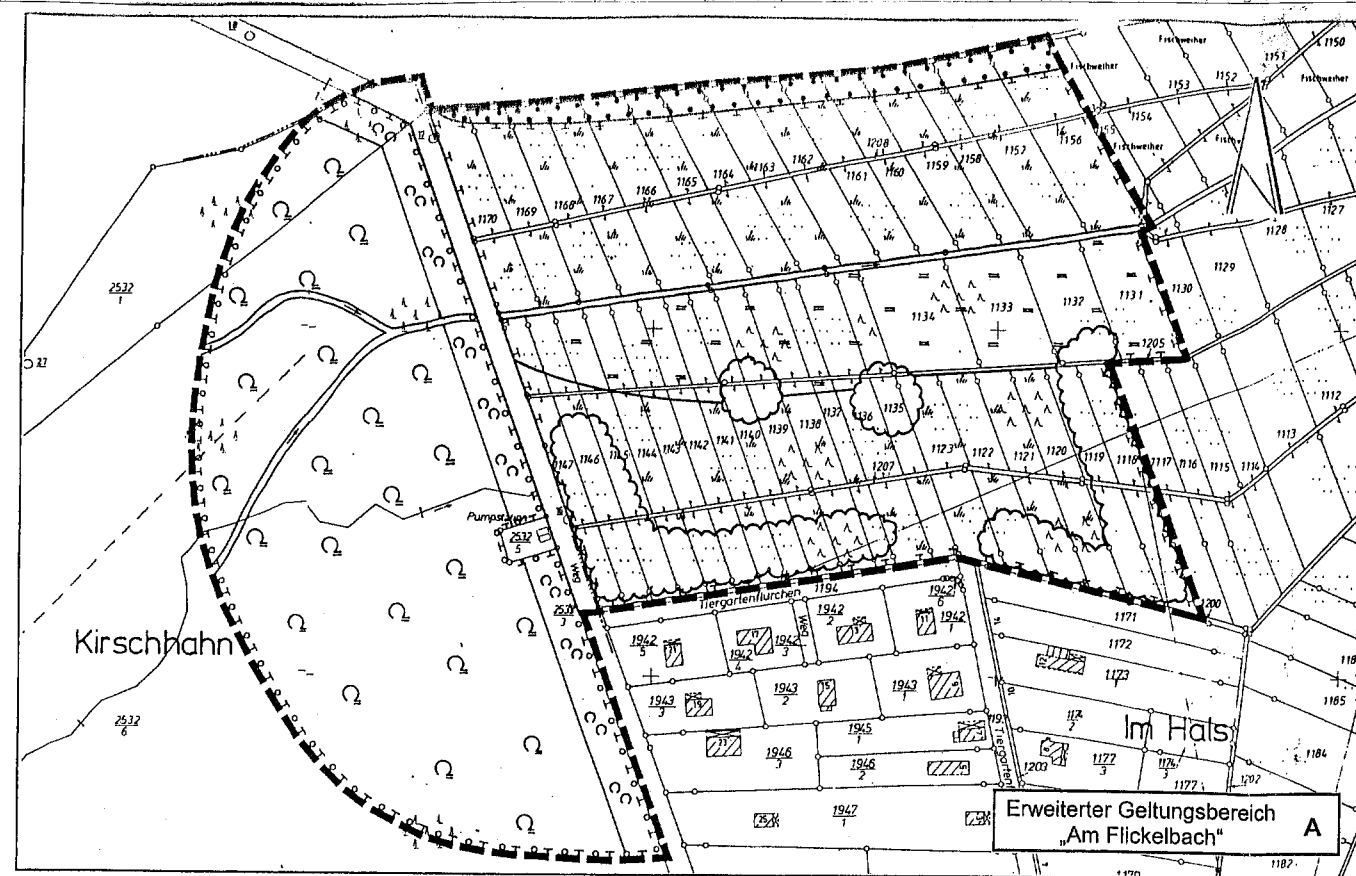
Alle Arbeiten innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur unter Beachtung von Schutzanweisungen, sowie unter Aufsicht eines Beauftragten der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, Idar-Oberstein, durchgeführt werden.

Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages.



Übersichtslageplan des engeren räumlichen Geltungsbereiches und der räumlich getrennten Teilflächen des erweiterten Geltungsbereiches, Maßstab 1:10.000

Quelle: verkleinerte Darstellung einer Montage der Deutschen Grundkarte 1:5.000, Blätter Mogendorf-Nordwest, Mogendorf-Südwest, Vielbach und Siershahn Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz, Kontrollnummer: 80/89, durch: Verbandsgemeindeverwaltung Wirges



Obersichtslageplan des engeren räumlichen Geltungsbereiches und der räumlich getrennten Teilflächen des erweiterten Geltungsbereiches, Maßstab 1:10.000
 Quelle: verkleinerte Darstellung einer Montage der Deutschen Grundkarte 1:5.000, Blätter Mogendorf-Nordwest, Mogendorf-Südwest, Vielbach und Siershahn (Verfügbg!) mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz, Kontrollnummer: 50/89, durch: Verbandsgemeindeverwaltung Wirges

- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Entwicklung von Binsen- und Seggenbeständen sowie feuchten Hochstaudenfluren durch Sukzession
 - Entwicklung einer strukturreichen Brache durch Sukzession
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umwandlung von Fichtenstangenholz in standortgerechten Laubmischwald
 - Umwandlung von Fichtenwald in Laubmischwald feuchter Standorte (durch Voranbau mit Laubholz)
 - Umwandlung von Fichtenwald in Buchen-Eichenwald (durch Voranbau mit Laubholz)
 - Umgrenzung von Flächen zur Anlage von mehrstufig aufgebauten und strukturreichen Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 b BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis:
 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Reimersheck" besteht aus drei Satzungsstellen:
 Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen (Engerer räumlicher Geltungsbereich)
 Teil 2: Zeichnerische Festsetzungen (Erweiterter räumlicher Geltungsbereich)
 Teil 3: Textliche Festsetzungen

