



**Ortsgemeinde Siershahn
Verbandsgemeinde Wirges**

Bebauungsplan „Lieblich“

Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für den Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Juni 2016

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauverwaltung
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges



Diefenthal
Freiraumplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 89
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Stadt- und
Landschaftsplanung **Diplom-Biogeograph**

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Grundstücksfreiflächen
- 2.2 Einfriedungen

3 Hinweise

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 3.3 Baugrunduntersuchungen
- 3.4 Schutz des Mutterbodens
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Artenschutz
- 3.7 Leitungstrassen
- 3.8 Boden

Rechtsgrundlagen

in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) sowie gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.

Festsetzungen für das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO):

Zweckbestimmung „Solarpark“

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Solarpark (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Trafo-Stationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen sonstige Betriebsgebäude und –anlagen, etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO sowie gemäß § 19 BauNVO als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und als max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die beiden Bereiche des Gewerbegebietes GE 1 und GE 2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

GE 1 und GE 2

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) : 1,2

maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: II

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO

Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen ist durch Planeinschrieb die maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegeben.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Höhe der Außenwand vom Schnittpunkt mit der Dachhaut bis zum gewachsenen Gelände (gemittelter Wert entlang der Außenwand).

Die Gebäudehöhe (GH max.) darf ein Maß von

11,0 m in GE 1 und von

8,0 m in GE 2 nicht überschreiten.

Ausnahmsweise ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der Gebäudehöchstgrenzen mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Siloanlagen) um bis zu 2 m zulässig.

Für die Modultische im Bereich der Sonderbaufläche wird eine Maximalhöhe von 2,7 m über Geländehöhe festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,00 m über Geländehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit maximal 3,0 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden (Süd-) Seite eines Moduls natürliche Geländeoberfläche. Die Höhe bezeichnet die Höhendifferenz dieses Geländepunktes zur Oberkante der (in Gefällerrichtung) gegenüberliegenden höher gelegenen Seite des Tisches in Metern.

Kleinere, eng begrenzte Mulden und Gräben unterhalb der Tische bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können ggf. unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

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

Im GE wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen, sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Stellplätze und vollständig offene Carports – überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei bei überdachten Stellplätzen die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einhalten müssen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

Grundstückszufahrten mit direkter Anbindung an die L 313 sind unzulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsmaßnahme M1 (s. Umweltbericht)

Der Waldbestand im nordwestlichen Randbereich des Bebauungsplans ist als Naturwaldparzelle zu entwickeln. Er wird somit aus der forstwirtschaftlichen Nutzung entnommen und seiner natürlichen Sukzession überlassen. Altholz und Totholz sind im Bestand zu belassen. Die vorhandenen Tümpel sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.

Kompensationsmaßnahme M2 (s. Umweltbericht)

Zur Vermeidung der weiteren Verbrachung und Verbuschung der Rekultivierungsfläche und der damit verbundenen Reduzierung der Wertigkeit als Vernetzungskorridor zwischen den Teilflächen des FFH-Gebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind die Flächen zwischen und unter den Solarmodulen durch geeignete Pflegemaßnahmen als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten. Hierzu ist die Fläche einmal jährlich im September zu mähen und das Mahdgut ist zu beseitigen. Die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung der Fläche möglich.

Vorhandene Abfälle wie z. B. Bauschutt und Anschüttungen sind zu beseitigen. Es ist kein Mutterboden aufzubringen, damit sich auf dem Rohbodenstandort eine freie Sukzession von Krautfluren entfalten kann. Innerhalb der Fläche sind mindestens 8 Tümpel (Himmelsteiche) mit einer Fläche von jeweils ca. 6 m² und einer maximalen Tiefe von ca. 0,40 m zwischen oder unter den Modulreihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese können z. B. durch langgestreckte schmale Mulden in Form von Fahrspuren angelegt werden. Durch kleinflächige Bodenschürfungen sind die Tümpel regelmäßig vor Verlandung zu bewahren und als Gewässerlebensraum zu erhalten. Sie dienen der Vernetzung der Amphibienlebensräume in den beiden Tongruben westlich und östlich des Standortes.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind alle Rodungsarbeiten und Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Kompensationsmaßnahme M3 (s. Umweltbericht)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist entlang der L 313 eine mindestens 2-reihige Bepflanzung mit niedrigwachsenden Laubgehölzen aus einheimischen und standortgerechte Arten vorzunehmen. Dabei sind die Schutzabstände zur Freileitung und die Sichtfelder zu beachten bzw. auszusparen.

In der privaten Grünfläche entlang der Grundstücksgrenze zur Sonderbaufläche ist eine einreihige Strauchhecke aus niedrigwüchsigen einheimischen Sträuchern mit einer maximalen Höhe von 1,80 m anzupflanzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Grundstücksfreiflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO)

Gewerbegebiet:

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen (bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche) mit Bäumen (lt. Pflanzliste) wird festgesetzt:

Gewerbegebiet : 1 Baum je 200 qm Grundstücksfläche.

Der Mindestanteil der Grundstücksfreifläche, der mit Sträuchern zu bepflanzen ist (Bepflanzung nach Pflanzliste) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet : 5 Sträucher je 200 qm

Abpflanzungen der Stellplätze: Die PKW-Stellplätze sind zu begrünen, für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Lagerflächen und Stellplätze sind mit z. B. breitfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke wasserdurchlässig herzustellen.

2.2 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Anliegergrundstücke entlang der L 313 sind lückenlos einzufrieden. Als Einfriedung sind Hecken, Mauern, Holz-, Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig.

Zur Vermeidung und Reduzierung der Barrierewirkung ist der umgebende Zaun um den Solarpark mit einer Bodenfreiheit mit mindestens 10 cm herzustellen.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung des Solarparks mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 – moosgrün) vorzunehmen.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Wegen und Lagerplätzen

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

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre Schächte, oder Sickergruben.

3.3 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) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen, da es sich in Teilbereichen um ein verfülltes Gelände (ehemalige Tongrube) handelt.

3.4 Schutz des Mutterbodens

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.).

3.5 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz (Mail: landesarchaeologie-koblenz@dgke.rlp.de) und sind unverzüglich zu melden. Der Beginn von Erdarbeiten sind der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben.

3.6 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.

3.7 Leitungstrassen/Schutzstreifen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Normen geforderten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Eine Bebauung bedarf der Prüfung und Zustimmung durch den Netzbetreiber. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten.

Vorhandene Entwässerungseinrichtungen (Gräben, Verrohrungen) innerhalb des Sondergebietes sind für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich zu halten.

3.8 Boden

Altablagerung

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Altablagerung im Bodenschutzkatalog kartiert (Registernummer 143 10 070-0211/000-00). Eine Sondierung des Gefahrenpotentials erfolgte durch eine gesonderte Untersuchung des Chemisch-Technischen Laboratoriums Hart (23.03.2016). Hierbei konnte keine gefährdende Schadstoffbelastung nachgewiesen werden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind bei der Nutzung des Geländes zu berücksichtigen.

Standsicherheit

Es wird auf den Bericht zur orientierenden Baugrund- und Bauuntersuchung des Büros Häbelgeo (29.12.2015) und den Baugrundbericht des Chemisch-Technischen Laboratoriums Hart (18.09.1995) hingewiesen.

Durch die Aufschüttungen in Teilbereichen des Plangebietes ist stellenweise mit erhöhten Setzungen zu rechnen. Die Ergebnisse sind in der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

4 Pflanzenvorschlagsliste

Artenliste A

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Laubbäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Mindestqualität: Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang

Hinweis:

Im Bereich der Schutzstreifen sind ausschließlich niedrig wachsende Sträucher zu verwenden. Auf Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind keine Laubbäume anzupflanzen.