

**Stadt Wirges**

**Verbandsgemeinde Wirges**

**Bebauungsplan**

**Gewerbegebiet**

**"Auf dem Weidenbusch"**

Stand

April 1997

MANNS Ingenieure

Südstraße 14

56422 Wirges

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Planungsgrundlagen**

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Ausgangslage
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Nutzung der angrenzenden Flächen
- 1.5 Wasser- und Abwasserkonzeption
- 1.6 Stromversorgung
- 1.7 Geschützte Freiflächen
- 1.8 Struktur der Grünflächen
- 1.9 Altlasten

### **2. Entwurfsplanung**

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Bau- und Gestaltungssatzung
- 2.5 Besondere Regelungen
- 2.6 Verkehr
- 2.7 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen
- 2.8 Öffentliche Grünflächen
- 2.9 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
- 2.10 Ausgleichsmaßnahmen

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) BauGB und § 1 (2+3) BauNVO
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und 17 BauNVO
- 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 21 a (4) BauNVO
- 3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - 3.5.1 Bodenversiegelung
  - 3.5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB
  - 3.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 (4) BauGB**

- 4.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen
- 4.2 Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen
  - 4.2.1 Festsetzungen zur Begrünung
  - 4.2.2 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen
  - 4.2.3 Einfriedungen
  - 4.2.4 Abfallbehälterplätze
- 4.3 Nachrichtliche Übernahme von anderen nach gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen  
§ 9 (6) BauGB

#### **5. Kostenschätzung**

##### **Rechtsgrundlagen**

- Anlagen:**
- 1. Verfahrensübersicht
  - 2. Landespflegerischer Planungsbeitrag
  - 3. Entwässerungskonzept

**Bebauungsplan: Gewerbegebiet "Auf dem Weidenbusch"**  
**Stadt Wirges**  
**gemäß § 4 (1) BauGB**

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Verfahrensstand**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Auf dem Weidenbusch" wurde im Februar 1993 vom Stadtrat der Stadt Wirges beschlossen. Der bisherige Verfahrensstand ist dem anliegenden Formblatt zu entnehmen.

### **1.2 Ausgangslage**

Das geplante Gewerbegebiet "Auf dem Weidenbusch" liegt am südlichen Stadtrand von Wirges zwischen der K 145 und der L 313 im direkten Anschluß an das Schul- und Sportzentrum sowie dem Bereich der Stadthalle. Die auszuweisenden Flächen sind unbebaut und werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dem größten Teil der Fläche liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan zugrunde; eine nördlich gelegene Teilfläche ist bei der II. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt.

Die große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sowie die gute Lage zu den großräumigen Verkehrsverbindungen waren Anlaß für eine zusammenhängende größere Ausweisung dieses Gewerbegebietes "Auf dem Weidenbusch".

Die Lage am Ortsrand in Verbindung mit den geplanten verkehrlichen Baumaßnahmen (Ostumgehung) erweist sich als günstig, um die starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Stadtkern zu entzerren sowie neuen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe die Ansiedlung ermöglichen. Die qualitative Verbesserung der Gewerbestandorte sowie Voraussetzungen für eine Ordnung der städtebaulichen Situation im nahegelegenen älteren Stadtkern von Wirges zu schaffen, sind die wichtigsten Ziele dieser Planung. Gleichzeitig soll für die geplante Ostumgehung der Stadt Wirges im Zuge der K 142, die insgesamt zwischen der L 313 (Wirges - Montabaur) und der L 300 (Wirges - Moschheim) verläuft, für den südlichen Abschnitt (L 313 bis K 145) Baurecht geschaffen werden.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die nördliche Begrenzung der K 145 in der Verlängerung des Grundstückes Flur 8 Nr. 1026 einschließlich der Begrenzungslinien der geplanten Straßenbaumaßnahme (Kreisverkehrsplatz), mit einem Versprung auf die südliche Seite der K 145 in Höhe des Grundstückes Flur 8 Nr. 1010/5. Sie verläuft weiter an der südlichen Begrenzung der K 145 bis zum Grundstück Flur 8 Nr. 1051. Von der Einmündung eines Feldweges an die K 145 nach Westen bis zum Eckpunkt des Grundstückes Flur 8 Nr. 1046;
- im Osten durch die Begrenzung der Grundstücke Flur 37 Nr. 4604, Nr. 4631, Nr. 4656, Nr. 4680 über den Feldweg vom Eckpunkt des Grundstückes Nr. 4699 und Flur 15 Nr. 2120;
- im Süden durch die Begrenzung der Grabenparzelle Flur 15 Nr. 6535, Flur 40 Nr. 6602 und 6612/2;
- im Südwesten durch die westliche Begrenzung der L 313;

- im Westen und Nordwesten durch die Begrenzungen des gültigen Bebauungsplanes "Schule".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 26,8 ha, die sich wie folgt zusammensetzt:

Industriegebiet (GI) :	ca. 5,24 ha
Gewerbegebiet (GE):	ca. 8,70 ha
eingeschränktes Mischgebiet (GE(e)):	ca. 1,93 ha
Grünfläche:	ca. 7,25 ha
Fläche für Straßenführung und Straßenbegleitgrün:	ca. 3,68 ha

#### 1.4 Nutzung der angrenzenden Flächen

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Norden an das Schul- und Sportzentrum und die Stadthalle der Stadt Wirges sowie an die Wohnbauflächen des Baugebietes am Theodor-Heuss-Ring und der Erschließungsstraße "In der Grüb".

Im Nordosten bildet die K 145 bis zur Einmündung des Feldweges in Höhe des Aussiedlerhofes "Wingender" die Begrenzung.

Nördlich der K 145 sind Wohn- und Mischbebauung ausgewiesen.

Die Flächen östlich und südlich des Planungsgebietes werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der geplante Abbau der vorhandenen Tonvorkommen zwischen der L 313, K 148 und der K 145 wird diese Nutzung in Zukunft stärker einschränken.

Im Westen bildet die L 313 bis zur Einmündung der geplanten Umgehungsstraße (Ostumgehung) die Begrenzung des Baugebietes. Westlich der L 313 sind im Flächennutzungsplan Erweiterungsflächen für Wohnbebauung ausgewiesen.

### 1.5 Wasser- und Abwasserkonzeption

#### - Versorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges angeschlossen. Es werden grundsätzlich Ringleitungen angeordnet und Stichleitungen vermieden.

#### - Entsorgung

Die Entsorgung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Oberflächenwasser werden zum Teil in den Krümmelbach und zum Teil über ein Grabensystem in den Aubach eingeleitet. Die Schmutzwässer werden über Rohrleitungen den vorhandenen Kläranlagen zugeführt. Da das Gelände durch einen Höhenrücken in zwei Entwässerungsgebiete geteilt wird, sollen die anfallenden Wässer zur KA Wirges/Siershahn und zur KA Aubach geführt werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden in einem entsprechenden Verfahren eingeholt.

### 1.6 Stromversorgung

Die vorhandene 20 kV-Freileitung im Süden des Geltungsbereiches wird zugunsten einer besseren Bebaubarkeit der Grundstücke verkabelt. Die Stromversorgung des Industrie- und Gewerbegebietes wird anhand der Leistungsanforderungen der einzelnen Unternehmen geprüft.

Die Errichtung von kundeneigenen Trafostationen ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzuklären und entsprechend zu beantragen.

### **1.7 Geschützte Freiflächen**

Im Planungsgebiet liegt eine nach § 24 LPflG geschützte Biotopfläche im Bereich des Krümmelbaches (Biotopkartierung Nr. 2022). Diese Flächen sowie angrenzende Streuobstwiesen werden in ihrem Bestand erhalten und durch die Festlegungen im Bebauungsplan gesichert.

Im geplanten Gewerbegebiet sind keine weiteren durch Verordnungen geschützte Flächen wie Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

### **1.8 Struktur der Grünfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die auszuweisenden Flächen derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und sind unbebaut.

Im Bereich des Krümmelbaches werden die geschützten Biotopflächen sowie angrenzende Streuobstwiesen in ihrem Bestand erhalten. Der vorhandene, erhaltenswerte Grünbestand wird im Bebauungsplan übernommen.

Eine intensive Durchgrünung des Planungsgebietes wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan geregelt. Raumbildende Pflanzvorschläge von Einzelbäumen, Pflanzvorschriften im privaten Grundstücksbereich sowie Vorschriften für Fassadenbegrünungen sollen hierzu beitragen.

Weitere Angaben zur Grünstruktur sind dem noch vorzulegenden Landespflegerischen Begleitgutachten zu entnehmen.

## 1.9 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Stadt Wirges sind im Altlastenkataster keine Altlasten ausgewiesen.

## **2. Entwurfsplanung**

### **2.1 Allgemeines**

Der vorliegende Bebauungsplan "Auf dem Weidenbusch" orientiert sich wesentlich an der geplanten Umgehungsstraße zwischen der L 300 über die K 145 zur L 313 mit den erforderlichen geplanten Anbindungen.

Im Bebauungsplan werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- Bebaubare und nicht bebaubare Flächen
- Maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen
- Maximale Baumassenzahl
- Maximale Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen der max. Trauf- bzw. Firsthöhen
- Ordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Landespflegerische Begleitmaßnahmen

### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Gebiet wird größtenteils als Gewerbe- und Industriegebiet konzipiert. Im südwestlichen Bereich an der L 313 erfolgt wegen des angrenzend geplanten Wohnbaugebietes die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e). Die gleiche Festsetzung wird für den südlich des Schulzentrums gelegenen Teilbereich des Gewerbegebietes getroffen, um eventuell entstehende Nutzungskonflikte zu vermeiden. Für das angrenzende Schul- und Sportzentrum sind innerhalb des gültigen Bebauungsplanes "Schule" genügend Reserveflächen für Erweiterungen vorgesehen; die Erweiterung der Sportanlage ist bereits berücksichtigt.

Gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen durch das angrenzende Gewerbegebiet werden mit Hilfe eines breiten Grünstreifens und einer dichten Bepflanzung sowie mit einer gestaffelten Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebiet weitgehend vermieden.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die topographischen Gegebenheiten sowie die zugeordneten Nutzungen der einzelnen Bereiche sind Hauptkriterien für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die Festsetzungen der Baumassenzahl unterschreiten die geltenden Höchstgrenzen. Das Stadtbild von Wirges, aus südlicher (L 313) und östlicher (K 145) Richtung, soll durch die geplanten gewerblichen Ansiedlungen in seinem Charakter erhalten und nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

### **2.4 Bau- und Gestaltungssatzung**

Die Festsetzungen in der Bau- und Gestaltungssatzung beziehen sich im wesentlichen auf die Fassadengliederung und die Dachgestaltung.

Entsprechend den verschiedenen Nutzungsarten und den Baustrukturen werden die Einschränkungen auf ein notwendiges Maß reduziert.

### **2.5 Besondere Regelungen**

Von der in § 23 (5) BauNVO geregelten Möglichkeit der Zulassung von Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wird nicht Gebrauch gemacht. Zum Schutz der nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet sind solche Anlagen nicht zulässig.

## 2.6 Verkehr

### Bestand und Planung

Die Stadt Wirges liegt östlich der überregionalen Verkehrsachse A 3 und der Anschlußstelle der A 48 (Dernbacher Dreieck) und ist über die nördliche Anschlußstelle Mogendorf (5 km) und die östliche Anschlußstelle Montabaur (5 km) günstig an die Ballungsräume Rhein/Main und Rhein/Ruhr sowie an den Verdichtungsraum Koblenz/Neuwied angeschlossen. Als regional bedeutsame Straßen sind die L 300, L 312 und die L 313 anzusehen. Zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrlichen Situation ist die Verlegung und der Ausbau der L 313 von der Christian-Heibel-Straße zur Samoborstraße/Krümmelstraße mit dem Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Anschluß an die Bahnhofstraße geplant.

Im Zuge der L 313 ist ferner eine Umgehungsstraße Montabaur - Eschelbach mit Anbindung an die AS Montabaur geplant, so daß eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung des Baugebietes an die A 3 entsteht.

Der Bau der geplanten Umgehungsstraße (Ostumgehung) von der K 142 über die K 145 zur L 313 mit den erforderlichen Anbindungen ist Voraussetzung für die Erschließung des Baugebietes.

Der nördliche Teilbereich, ausschließlich Gewerbegebiet, wird über eine Stichstraße erschlossen. Für den größeren südlichen Teil ist die Erschließungsstraße als Einhang geplant. Eine direkte Anbindung der Baugrundstücke an die Umgehungsstraße wird nicht gestattet.

Die Kreisstraßenplanung sieht einen Querschnitt RQ 9 (e2) vor. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m. Auf der Nordseite der Straße wird ein Rad- und Gehweg von 2,50 m Breite parallel geführt. Er ist durch einen 2 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abgesetzt.

Wegen der Verkehrsbedeutung der Kreisstraße werden die Einmündungen der Erschließungsstraßen mit Linksabbiegespuren versehen. Auf die Ausbildung von Kreuzungen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet.

In den südlichen Einmündungen sollen im Verziehungsbereich gegenüber den Linksabbiegespuren Überquerungshilfen in Form von baulichen Mittelinseln vorgesehen werden.

Im Bereich der nördlichen Einmündung befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Anbindung der neuen Kreisstraße an die K 145 erfolgt in Form eines Kreisverkehrsplatzes, der einerseits eine günstige Knotenpunktform für die sich kreuzenden Straßen darstellt, andererseits besonders im Zuge der K 145 geschwindigkeitsdämpfend und städtebaulich am Stadtrand von Wirges günstig wirkt.

Der Geh- und Radweg im Zuge der K 145 wird mit einer Überquerungshilfe versehen.

Die Einmündung der neuen Kreisstraße an die L 313 erfolgt als Knotenpunktstyp 2 (RAS-K). Auch hier wird der geplante Geh- und Radweg im Zuge der L 313 im Bereich des Knotenpunktes eine Überquerungshilfe erhalten.

Das vorhandene Wirtschaftswegenetz soll größtenteils erhalten bleiben und auch der fußläufigen Erschließung dienen. Gleichzeitig können diese Verbindungen auch weiterhin für das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden.

## 2.7 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Die ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die angegebenen Flächen gelten als Mindestflächen. Die Befestigung der bebaubaren Fläche ist im Sinne der Landespflege und des Wasserhaushaltes auf das notwendige Maß zu beschränken.

Weitere Festsetzungen sind der Landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.

Die größtenteils für die Nutzung der Flächen erforderlichen Einfriedungen sollen derart gestaltet sein, daß eine Transparenz der verschiedenen genutzten Flächen erhalten bleibt. Durch intensive Begrünung der Einfriedungen können diese ökologisch in das städtebauliche Gesamtbild eingefügt werden.

## 2.8 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Trasse der Umgehungsstraße (Ostumgehung) und dem Fuß- und Radweg sind Flächen für das Straßenbegleitgrün bzw. Verkehrsgrün als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und zu unterhalten.

Als weitere öffentliche Grünfläche wird eine spitzwinklige Fläche zwischen dem Sportplatz (Kleinspielfeld) und der Umgehungsstraße ausgewiesen. Diese Fläche ist als Ergänzung zu der bereits vorhandenen naturnahen Begrünung und zur Abgrenzung des geplanten Gewerbegebietes anzulegen.

## 2.9 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Die Pflanzvorschläge für das Verkehrsgrün sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen sind der im Landespflegerischen Begleitplan beiliegenden Pflanzliste zu entnehmen und der natürlichen Vegetation anzupassen.

Für die festgesetzte Baumpflanzung im Straßenraum und auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Laubbäume nach den Vorschlägen der Pflanzliste erlaubt. Überalterte bzw. absterbende Bäume sind zu ersetzen, vorhandene Bäume, Einzelbäume und Baumgruppen langfristig zu erhalten und zu pflegen.

## 2.10 Ausgleichsmaßnahmen

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Krümmelbaches sind im Anschluß an das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (Biotopkartierung Nr. 2022) weitere Grünflächen (heute: landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt. Diese sind als Ausgleichsflächen für den hohen Versiegelungsgrad in dem Gewerbe- und Industriegebiet "Auf dem Weidenbusch" selbst und im Bebauungsplangebiet "Asbach-Rheinstahlgelände" anzurechnen. Gleiches gilt für die im Süden des Geltungsbereiches liegenden Grünflächen (Flur "Ober in der Halstruth"). Auf eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung, sofern dieses die geplante Nutzung zuläßt, ist zu achten.

Weitere Festsetzungen sind dem Landespflegerischen Begleitplan zu entnehmen.