

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB und § 1 (2+3) BauNVO

Im Planungsgebiet sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) bzw. GE(e) und gemäß § 9 BauNVO Industriegebiete (GI) festgesetzt.

- *Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE) und für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE(e)) (§ 8 BauNVO)*

Gemäß § 1 (5+9) BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen.

Die Emissionen sind nach Ziff 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.86 abzuleiten.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) sind ausschließlich Betriebe, die dem Störcharakter der Abstandsklasse 7 des Abstandserlasses vom 26.02.1992 entsprechen, zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 (2) Nr. 4 zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

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

- *Festsetzungen für das Industriegebiet (§ 9 BauNVO)*

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 9 (2) Nr. 2 zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 9 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und 17 BauNVO

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und als max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß § 18 (1) BauNVO sind durch Planeinschrieb Trauf- und Firsthöhen festgeschrieben (max. TH und max. FH). Gemessen wird vom festgelegten Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird der tiefstgelegene Eckpunkt des Baugrundstückes an der Erschließungsstraße festgesetzt.
- Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

GE(e)	GRZ 0,6
	GFZ 1,2
	II Vollgeschosse
	max. TH 7,00 m max. FH 11,00 m

GE(e)	GRZ 0,6
	GFZ 1,8
	III Vollgeschosse
	max. TH 9,00 m max. FH 13,00 m

GE	GRZ 0,6 GFZ 1,2 II Vollgeschosse max. TH 7,00 m max. FH 11,00 m
GI	GRZ 0,6 BMZ 9,0 max. TH 9,00 m max. FH 13,00 m

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Im Planbereich wird generell die offene Bauweise festgeschrieben.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 1/6 der Gebäudelänge (max. 4,00 m) auf höchstens 1,00 m (Erker, Treppenhausvorbau) zulässig ist.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen nur bedingt zulässig. Sie dürfen 50 % dieser Grundstücksflächen nicht überschreiten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 21 a (4) BauNVO)

- Stellplätze und Zufahrten innerhalb der als private Grünflächen dargestellten Bereiche sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
- Grundstückszufahrten mit direkter Anbindung an die Haupteinfahrungsstraße K 145 - L 313 sind unzulässig.
- Grundstückszufahrten dürfen maximal 7,50 m breit sein, gemessen vor der Eckausrundung, die maximal 10 m betragen darf. Für ein Grundstück werden maximal 2 Zufahrten zugelassen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.5.1 Bodenversiegelung

- Bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind für die befestigten Flächen bodenversiegelnde Maßnahmen, mit Ausnahme der Zufahrten, nicht zulässig.
- Pkw-Stellplätze im öffentlichen und privaten Raum dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Nur luft- und wasserdurchlässige Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen o.ä. sind zulässig.

Rückhalten von Niederschlagswasser (Hinweis)

- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstück gelegene Zisterne oder andere Rückhalteinrichtungen zu leiten; von der Rückhalteinrichtung darf das Regenwasser nur gedrosselt (max. 1 m³/Std.) an die öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal abgegeben werden.

Das Fassungsvermögen (Zisterne oder Rückhalteinrichtung) muß mindestens 20 l/m² der überbauten Grundfläche betragen.

Der Überlauf der Rückhalteinrichtungen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung ist zulässig und erwünscht.

3.5.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

- Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. unbedingt zu erhalten.
- Öffentliche Grünflächen dürfen nur die notwendigen Gehwege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen.
- Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind gemäß Planeintragung und Pflanzliste mit Gehölzen zu bepflanzen. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf die strauchartige Bepflanzung eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

- Äußere Eingrünung (öffentliche und private Grünfläche)

Als Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft hin sind Pflanzungen mit standörtlichen Sträuchern und Heistern (s. Pflanzliste) anzulegen. Die Pflanzung erfolgt 4- bis 6-reihig, wobei 6-reihige Anteil 70 % erreichen soll, der Pflanzabstand beträgt 1,0 m. Der Bereich zwischen Gehölzstreifen und Grundstücksgrenze ist durch abschnittsweise Mahd offenzuhalten (Mahd 1 - 2 mal jährlich).

Zwischen den einzelnen Grundstücken sind mindestens 4-reihige Pflanzstreifen (Arten siehe Pflanzliste) vorzusehen, wobei auf jedes Grundstück 2 Reihen entfallen.

Entlang der anbaufreien Straße sind die im Plan dargestellten Laubbäume zu pflanzen (Winter-Linden mindestens 14 cm StU). Entlang der Erschließungsstraßen sind landschaftsgärtnerisch angelegte Grünflächen mit Laubbäumen, Strauchgruppen und extensiven Rasenflächen vorzusehen.

3.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Als Ersatz für die nicht innerhalb der Bauflächen ausgleichbare Versiegelung offenen Bodens werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugewiesen. Hierbei handelt es sich um derzeit intensiv genutzte Acker- und Gründlandflächen, teilweise mit Obstbaumbestand. Die höher gelegenen Flächen nördlich der geplanten Bebauung werden mit Obstbaumhochstämmen bepflanzt und als ein- bis zweischürige Wiese bewirtschaftet. Die erste Mahd darf frühestens nach dem 15.6. erfolgen.

Die tiefer gelegenen Bereiche werden als ein- bis zweischürige Mähwiese oder als extensive Weide genutzt. In der Nähe der Bäche und Gräben wird ein je 5 m breiter Streifen aus der Nutzung genommen und für die Entwicklung der Fließgewässer zur Verfügung gestellt.

3.5.4 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die zeichnerisch dargestellten Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Weidenbusch" werden den Bauflächen und den Verkehrsflächen anhand der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) Eingriff durch Bauflächen | |
| - äußere Eingrünung (Pflanzen zur freien Landschaft, Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken) | 57.400 m ² |
| - landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | 44.300 m ² |
| - landespflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schule" | 14.500 m ² |
| b) Eingriff durch Erschließungsstraßen | |
| - äußere Eingrünung (Straßenbegleitgrün, landschaftsgärtnerisch angelegte Grünflächen) | |
| - landespflegerische Maßnahmen | 9.500 m ² |
| c) Eingriff durch Ostumgehung | |
| - äußere Eingrünung (Straßenbegleitgrün, Pflanzung von Laubbäumen) | |
| - landespflegerische Maßnahmen | 14.500 m ² |
| d) Eingriff durch Westumgehung | |
| - landespflegerische Maßnahmen | 3.100 m ² |

4. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

4.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

- *Festsetzungen im Gewerbegebiet (GE), im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) und im Industriegebiet (GI)*
- Dachgestaltung, Form, Aufbauten

Im Gewerbegebiet sind bei maximal zwei- bis dreigeschossiger Bebauung geneigte Dächer von 25 - 45° zulässig.

Ansonsten sind Flachdächer und funktional bedingte Sheddächer zulässig.

4.2 Gestaltung von nicht überbauten Flächen

4.2.1 Festsetzung zur Begrünung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen mindestens 10 % der Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ein Freiflächenplan, in dem die Forderungen des Bebauungsplanes eingearbeitet sind, ist mit dem Bauantrag einzureichen und ist Bestandteil der Genehmigung.

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

Gewerbegebiet	1 Baum / 250 m ²
Industriegebiet	1 Baum / 250 m ²

Baumscheiben innerhalb befestigter Flächen müssen mindestens 4 m² groß sein. Weitere 12 m² dürfen nur mit luft- und wasser-durchlässigem Materialien befestigt werden.

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

Gewerbegebiet	5 Sträucher / 250 m ²
Industriegebiet	5 Sträucher / 250 m ²

- Fassadenflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 25 m² sind zu begrünen. Ausreichend größere Pflanzbeete (mind. 1,5 m²/Pflanze) und Rankhilfen sind vorzusehen.

- Abpflanzungen der Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze sind zu übergrünen, für jeweils 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

- Anrechnung von Gehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Gehölze auf den Grundstücksflächen angerechnet:

1. Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahme erhaltene Bäume, Obstbäume und Sträucher

2. Neuanpflanzungen von Laubbäumen von mindestens 2 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder Obsthochstämme
3. Neuanpflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 40 cm
4. ausschließlich Gehölze, die - soweit nichts anderes festgesetzt - in der Gehölzliste enthalten sind.

- Pflanzenliste

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Grünflächen innerhalb der Baugebiete Arten wie oben und zusätzlich möglich:

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesulus x carnea Briotij	rotblühende Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Verwendet werden können zusätzlich zu den oben aufgeführten Arten standortgerechte Zier- und Decksträucher.

4.2.2 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen

Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster, in Anpassung an die öffentlichen Flächen, auf wasserdurchlässigem Oberbau.

Im Bereich der Stellplatzflächen sind nur die Zufahrtswege zu befestigen. Die Stellplätze sind Rasengittersteinen. Rasenpflaster oder wassergebundener Decke anzulegen.

Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfläche eine mindestens 50 cm dicke Erddecke erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht.

4.2.3 Einfriedungen

- Im Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig, sie sind mindestens 1,00 m hinter die Grundstücksgrenzen zu setzen und zum öffentlichen Bereich hin abzupflanzen, es sei denn, vor der Grundstücksgrenze liegt ein mindestens 1,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen.
- Zaunanlagen zur freien Landschaft und zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hin, müssen so angeordnet werden, daß mindestens $\frac{2}{3}$ der Gehölztiefe außerhalb der Umzäunung liegt.

4.2.4 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.

Sie sind entweder in Bauteilen einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

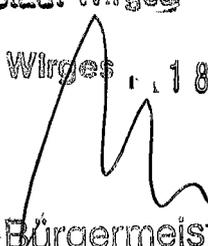
4.3 Nachrichtliche Übernahme von anderen nach gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 (6) BauGB

Zur Berechnung der Anzahl der Stellplätze oder Garagen wird die Stellplatzsatzung zugrundegelegt.

5. Kostenschätzung

1. Neubau der K 142 (Ostumgehung)	
1. Bauabschnitt	4.000.000,00 DM
2. Erschließungsstraßen	
ca. 10.500 m ² x 200,00 DM/m ²	2.100.000,00 DM
3. Ver- und Entsorgung (Wasser und Abwasser)	1.600.000,00 DM
4. Landespflegerische Maßnahmen	
4.1 Ostumgehung	
Herstellung und Herstellungspflege (lt. Landschaftspflegerischem Begleitplan)	150.000,00 DM
Die jährlichen Pflegekosten sind vom Bau- lastträger zu übernehmen.	
4.2 Baugebiete und Erschließung (ohne Grund- erwerb und Entwässerungseinrichtungen)	
- Herstellung (Obstbaumpflanzungen)	7.500,00 DM
Anteil Erschließungsstraßen: 705,00 DM	
Anteile Baugebiete: 6.795,00 DM	
- Jährliche Pflege	14.000,00 DM
Anteil Erschließungsstraßen: 1.315,00 DM	
Anteil Baugebiete: 12.685,00 DM	
geschätzte Gesamtsumme:	----- 7.871.500,00 DM =====

<p>Die Planung wurde bearbeitet von</p> <p>MANNS Ingenieure Südstraße 14 56422 Wirges</p> <p>Wirges, im April 1997</p>	<p>anerkannt durch</p> <p>Stadt Wirges Postfach 1244 56419 Wirges</p> <p>Wirges, im April 1997</p>
<p>Stempel und Unterschrift</p>	<p><u>Ausgefertigt:</u></p> <p>Stadt Wirges</p> <p>Wirges, 18. SEP. 1997</p> <p> Stadt-Bürgermeister</p> <p></p> <p>Stempel und Unterschrift</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.94 (BGBl. I S. 766)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.90 (BGBl. I S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und der DIN 18003
- § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBau09 vom 08.03.95 (siehe Ziffer 5.) und § 172 BauGB
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.95 (GVBl. S. 19)

- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.94 (GVBl. S. 153)
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 01.05.87 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.91 (GVBl. S. 419); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17 a
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 1036)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.90 (BGBl. I S. 1036)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPIG) vom 23.05.78 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.90 (GVBl. S. 277)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.77 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz vom 08.04.91 (GVBl. S. 124) insbesondere § 5 (2)