



Stadt Wirges
Verbandsgemeinde Wirges

**3. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet
„Auf dem Weidenbusch“
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Teil A: Planurkunde

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Begründung

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

November 2023

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauen, Klimaschutz und Immobilien
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	4
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
2. Übergeordnete räumliche Planungen	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan	10
3. Verfahren	11
3.1 Allgemein / Verfahrenslauf	11
3.2 Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl	12
4. Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen	19
4.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	19
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen	20
4.3 Bauweise	23
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	24
4.5 Versorgungsflächen sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	24
4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
4.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	26
4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	28
4.10 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	28
4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
4.11.1 Außengestaltung baulicher Anlagen	29
4.11.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebaubarer Grundstücke	30
4.11.3 Abfallbehälterplätze	30
4.12 Sonstige Inhalte	31
5. Erschließung	32
6. Umweltauswirkungen	32

Inhaltsverzeichnis

	Seite
7. Ver- und Entsorgung	33
7.1 Wasserversorgung	33
7.2 Abwasserbeseitigung	33
7.3 Energieversorgung	33
7.4 Telekommunikation	33
8. Bodenordnung	33
9. Flächenbilanz	34
10. Rechtsgrundlagen	35
11. Anlagen	36
11.1 Programm Agrar-Umwelt-Landschaft - PAULa Vertragsnaturschutz Grünland – Artenreiches Grünland	36

Bearbeitet von:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauen, Klimaschutz und Immobilien
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges

Daniel Voß

Telefon: 02602 / 689-131
E-Mail: d.voss@wirges.de

Wirges, 07.11.2023

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Sinn und Zweck des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Weidenbusch“ vom 18.09.1997, öffentlich bekanntgemacht am 24.09.1997 war einerseits durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der L 313 und der K 145 eine verkehrliche Entlastung für den Stadtkern zu schaffen und andererseits Industrie- und Gewerbebauflächen auszuweisen.

Bereits nach der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes zeigte sich im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens (Umlegungsverfahren), dass es zunächst einer ersten Änderung des Bebauungsplanes bedurfte.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Weidenbusch“ vom 15.10.1998, öffentlich bekanntgemacht am 21.10.1998 wurde erforderlich, um den Belangen einiger Bauwilligen im Gewerbe- und Industriegebiet gerecht zu werden. Die marktgerechten Anforderungen an Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke in der Baulandumlegung führte zur Verlegung der westlichen Einmündung und der südlichen Erschließungsstraße.

Die Bautiefe der nördlich der Ostumgehung (Daimlerstraße – K 142) liegenden Bauflächen wurde gemäß den Erfordernissen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe vergrößert und das vorhandene Baufenster mit den entsprechenden Festsetzungen an die Ergebnisse der Baulandumlegung angepasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Weidenbusch“ vom 23.11.2000, öffentlich bekanntgemacht am 29.11.2000 war erforderlich, um einen Bereich welcher durch die 1. Änderung als Industriegebiet festgesetzt wurde, in Gewerbegebiet zu ändern.

Ausgehend von geplanten Bauvorhaben im Bereich des bestehenden Bebauungsplans ist die Stadt Wirges nun bestrebt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes voranzutreiben indem den heutigen, architektonischen Gegebenheiten Rechnung getragen wird.

Konkret geplant ist die Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe, die mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisierbar wären.

An den Grundzügen der Planung, die Bereitstellung von gewerblichen und industriellen Bauflächen wird festgehalten. Ziel dieser Planung ist es durch die Reduzierung, Modifizierung und Neustrukturierung von Festsetzungen neue Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet zu etablieren sowie die Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet zu steuern.

Der Großteil der bis dato verwirklichten Bauvorhaben bedurfte der Befreiung von Festsetzungen verschiedenster Art. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Gleichbehandlung ist beabsichtigt, die erteilten Festsetzungen allgemeingültig in die Planung zu integrieren und hierdurch die Attraktivität des Baugebietes zu steigern.

In diesem Zuge sollen die Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes an die gegenwärtigen städtebaulichen Ziele des Mittelzentrums Wirges angepasst werden.

Das Erfordernis, die bestehenden Festsetzungen zu ändern, ergibt sich aus der Tatsache, dass die Festsetzungen teilweise und insbesondere bzgl. der Bauweise, der festgesetzten Höhen, der Baugrenzen und der Anzahl von Vollgeschossen nicht mehr zeitgemäß sind und stehen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Die Änderung der Festsetzungen orientiert sich einerseits am baulichen Bestand, schafft jedoch andererseits gezielt städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Aufbauend auf den Inhalten des vorhandenen Bebauungsplans besteht für den neuen Bebauungsplan u.a. in den nachfolgend aufgeführten Bereichen Regelungsbedarf:

- Anpassung von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Bauweise und überbaubaren Flächen,
- Anpassung von gestalterischen Festsetzungen,
- Anpassung der landespflegerischen Festsetzungen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere das Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung verfolgt und eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet im Sinne einer Innenentwicklung angestrebt. Dazu gehört auch - wie im vorliegenden Fall - die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Damit möchte die Stadt Wirges den heutigen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der darin enthaltenen Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, entsprechen.

Gleichzeitig erfolgt eine Überprüfung auf die aktuelle Rechtsprechung und die Gewährleistung einer rechtssicheren Planung.

Die Textfestsetzungen und die Planurkunde der 3. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen und Planurkunden des Ursprungsbebauungsplans, öffentlich bekannt gemacht am 24.09.1997, der 1. Änderung, öffentlich bekannt gemacht am 21.10.1998 und der 2. Änderung, öffentlich bekannt gemacht am 29.11.2000 des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf dem Weidenbusch“ und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das ca. 26,32 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Schul- und Sportzentrums der Stadt Wirges zwischen der Kreisstraße 145 im Nordosten und der Landesstraße 313 im Südwesten.

Unmittelbar im Süden grenzt das Plangebiet an die Gemarkung der Ortsgemeinde Dernbach an. Östlich des Plangebietes befinden sich Flächen für die Rohstoffgewinnung.

Der Geltungsbereich umfasst diverse städtische, landes-, kreiseigene und private Flurstücke in den Fluren 8, 9, 22, 37, 40, 41 und 42 der Gemarkung Wirges.

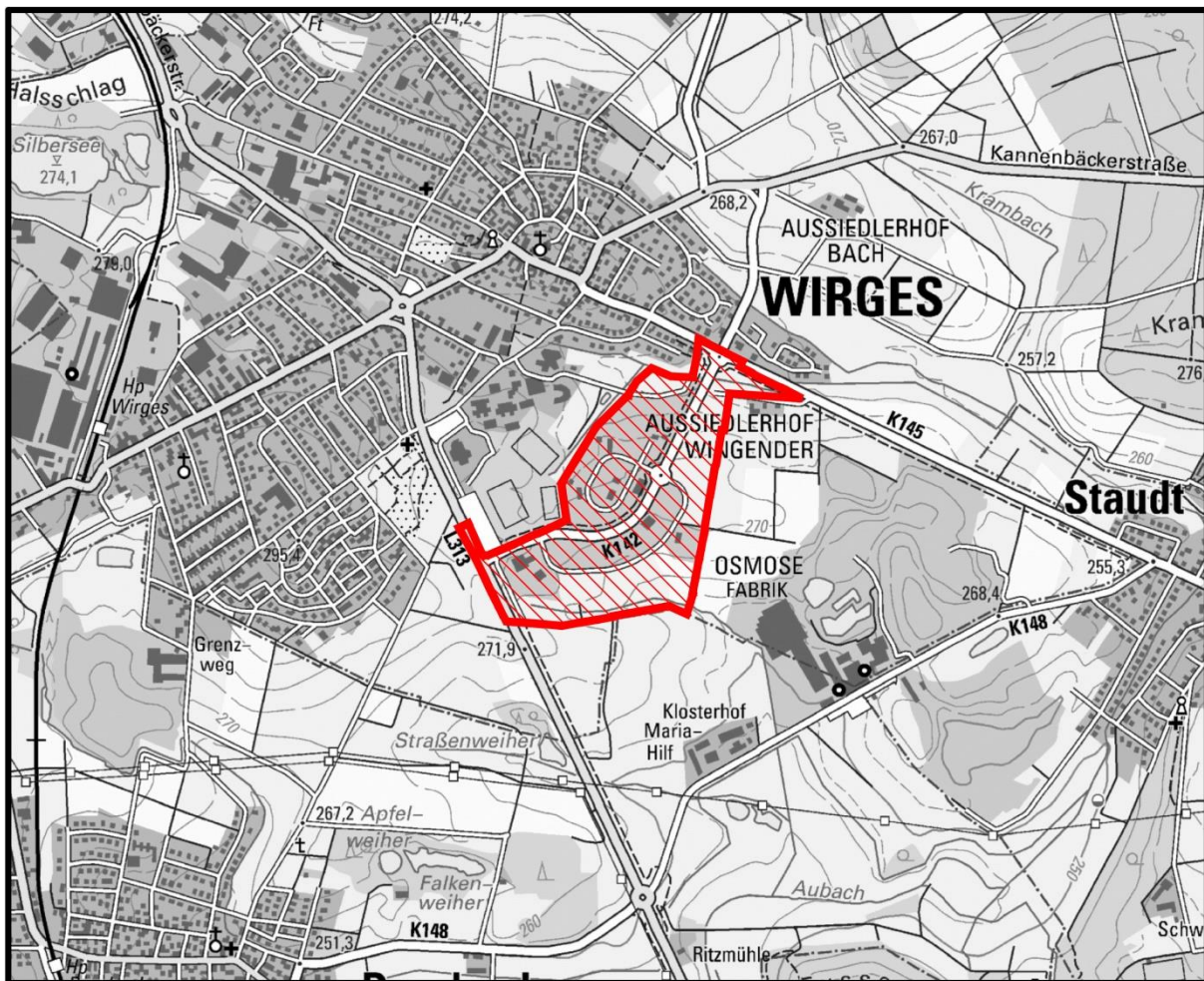


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Übergeordnete räumliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des am 11.12.2017 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wirges gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im Westerwaldkreis. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

A) Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Entwicklung	Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur mit oberzentraler Ausstrahlung
Zentrale Orte / Verflechtungsbereiche	Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Mittelzentren Dernbach/Montabaur/Wirges
Arbeiten und Gewerbe	G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden
Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	Z 57 Die Einrichtung und Erweiterung von Vorhaben Dienstleistungen des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).
	Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).
	Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Freiraumschutz	landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen	offenlandbetonte Mosaiklandschaft

Leitbilder für den Ressourcenschutz

Grundwasserschutz	Bereich von herausragender Bedeutung
Rohstoffsicherung	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

B) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Zentrale Orte/Versorgungsbereiche	kooperierende Mittelzentren Dernbach/Montabaur/Wirges
	nächstgelegenes Oberzentrum: Koblenz
Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung	Schwerpunktentwicklungsraum

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Wirges ist sowohl von einem regionalen Grünzug, als auch von Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz und Vorranggebieten für den Rohstoffabbau umgeben. Südlich der Ortslage ist zudem ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund dargestellt.

Mit den Landesstraßen 300 und 313 werden regionale Verbindungen, mit der Kreisstraße 145 eine flächenerschließende Verbindung im funktionalen Straßennetz dargestellt. Zudem ist Wirges durch eine regionale Schienenverbindung an das funktionale ÖV-Netz angeschlossen. Westlich des Geltungsbereichs wird eine regionale Busverbindung im funktionalen Netz des ÖV-Netzes dargestellt. Im Funktionalen Radwegenetz ist im Bereich Wirges zudem ein regionaler Radweg dargestellt.

Wirges liegt innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raumes Montabaur.

Nach G 162 soll sich hier ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied und zum Raum Diez/Limburg entwickeln, aber auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den angrenzenden ländlichen Räumen.

Im Bereich Arbeiten und Gewerbe werden im RROP 2017 folgende für den Bebauungsplan maßgebliche Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen:

- G 34 Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte
- G 35 Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
- G 36 Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

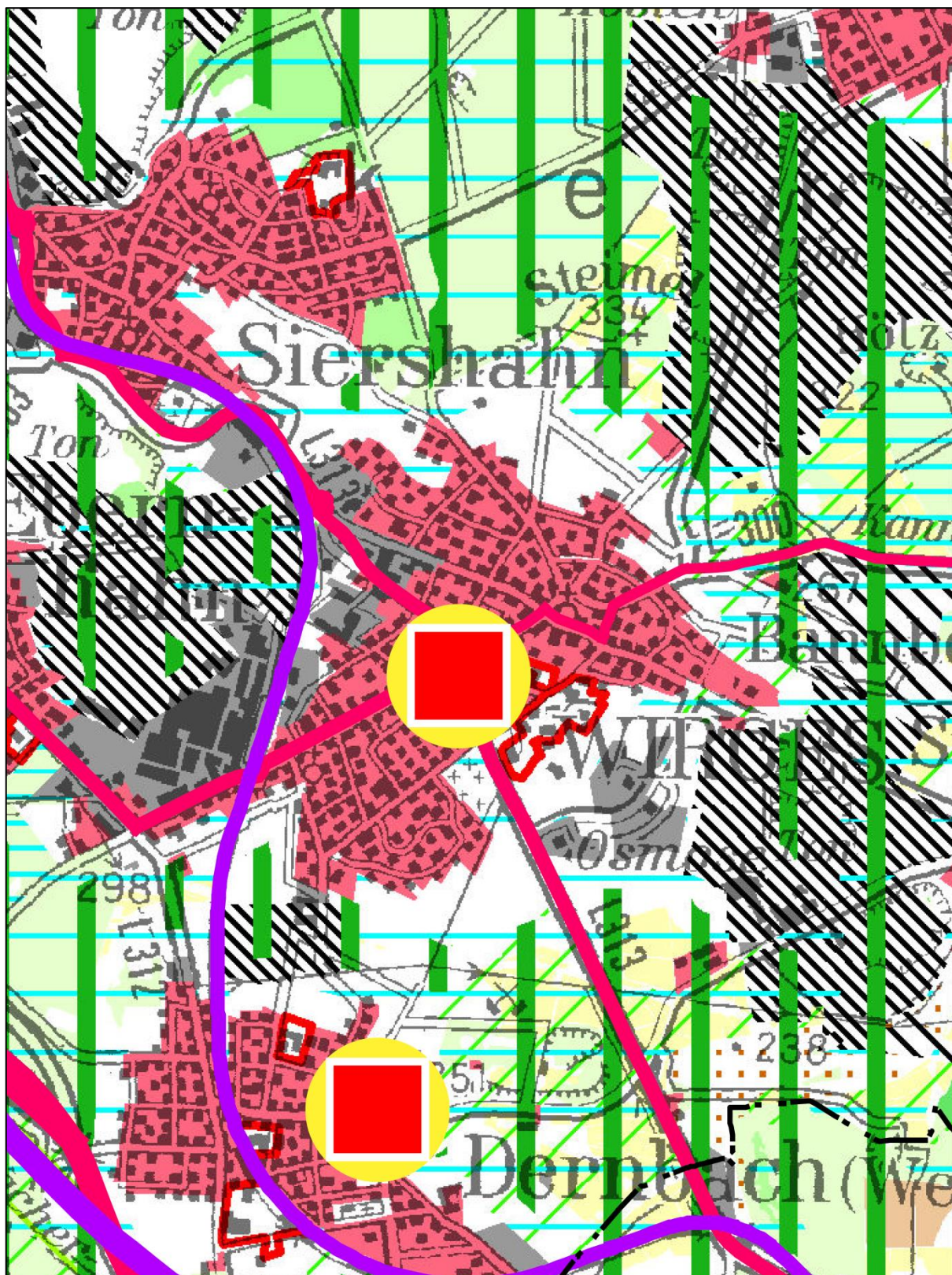


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, unmaßstäblich

C) Fazit

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 30.08.2017 als gewerbliche Baufläche (G) und als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Die im Plangebiet verlaufenden klassifizierten Straßen K 142 (Daimlerstraße), K 145 und L 313 sowie die Straßen Dieselstraße und Boschring sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrs-/ Verkehrsstraßen dargestellt.

Des Weiteren beinhaltet der Flächennutzungsplan die im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie die Fläche zur Regenrückhaltung.

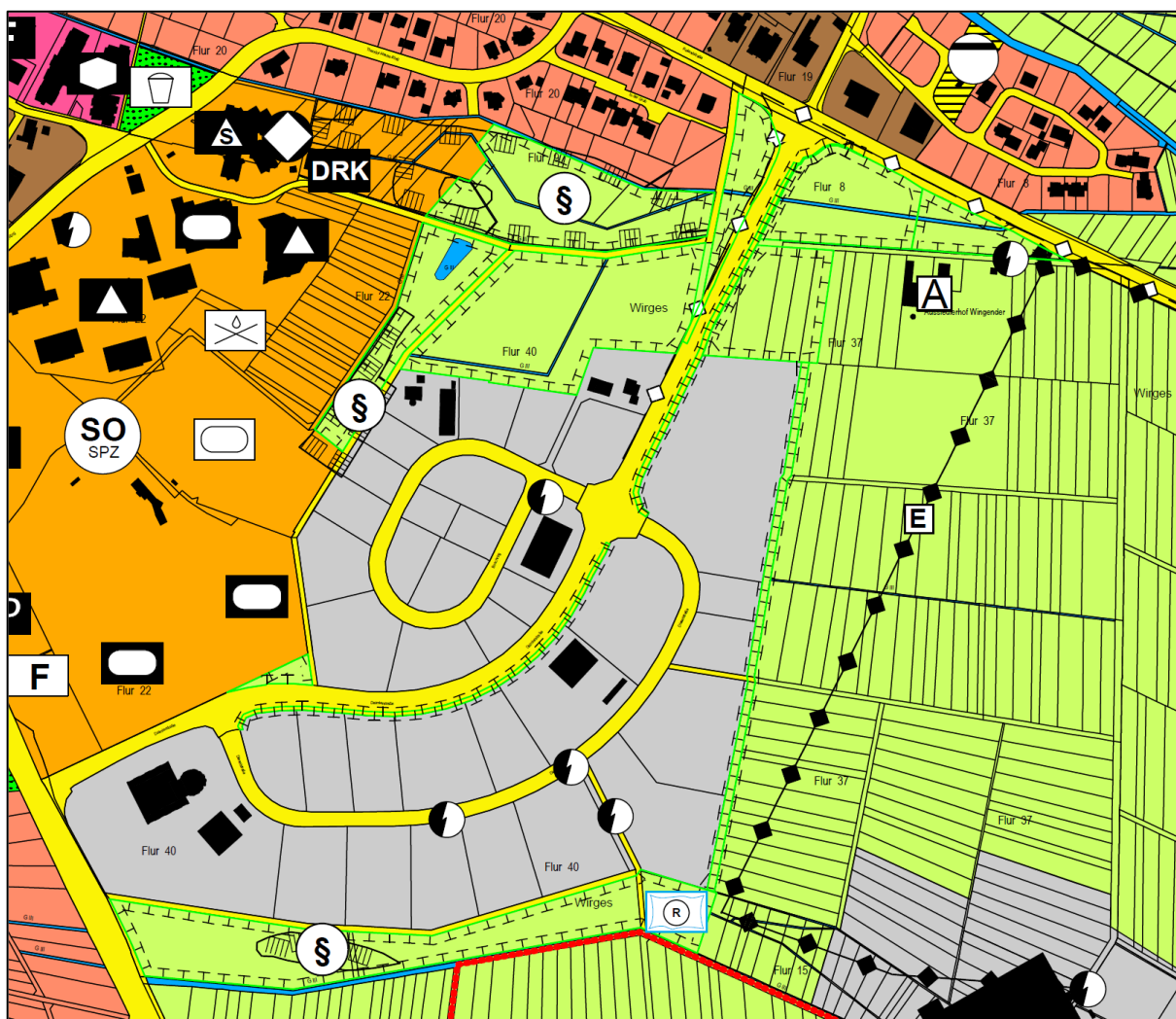


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges, unmaßstäblich

Die Größe des Plangebietes und die bauliche Nutzung bleiben unverändert. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Verfahren

3.1 Allgemein / Verfahrenslauf

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf dem Weidenbusch“ wurde öffentlich bekannt gemacht am 24.09.1997. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.10.1998, die 2. Änderung des Bebauungsplanes am 29.11.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Am 18.12.2017 hat der Stadtrat Wirges den Beschluss zur nunmehr 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.01.2018 im Amtsblatt „Das Rathaus“ der Verbandsgemeinde Wirges öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Alt. BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.01.2018 bis einschließlich 19.02.2018. Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges „Das Rathaus“ am 10.01.2018 sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wirges bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 08.01.2018 wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Alt BauGB zu den Planunterlagen eingeholt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 19.02.2018.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurde am 07.05.2018 der Beschluss für eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018. Die Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges „Das Rathaus“ am 16.05.2018 sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wirges bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 16.05.2018 wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planunterlagen erneut eingeholt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 25.06.2018.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren wurde am [REDACTED] der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

3.2 Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- d) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen der Vorschrift werden wie folgt geprüft:

- a) Grundzüge der Planung

Wann die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Entscheidend hierzu sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Umstände des jeweiligen Einzelfalls (Urteil vom 15.03.2000, 4 B 18/00; Beschluss vom 29.01.2009, 4 C 16.07).

Die Grundzüge der Planung sind nach der Literatur die in den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Wenn dieser zugrunde liegende Leitplan nicht verändert wird – der „planerische Grundgedanke“ also erhalten bleibt – kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren angewandt werden (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13 BauGB, Rd. Nr. 16 und 17).

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 09.03.1990 - BVerwG 8 C 76.88 - zu der Frage, wann die Grundzüge der Planung tangiert sind, entschieden:

“Gemeint sind damit Abweichungen, die deshalb von minderm Gewicht sind, weil sie nur den - gleichsam formalen - Festsetzungsinhalt treffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzeption diese Festsetzung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt. Solche Abweichungen von minderm Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihretwegen planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

Die Frage nach den Grundzügen der Planung beurteilt sich somit nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde.

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze wurden folgende Regelungen von den Obergerichten in letzten Jahren als rechtmäßig angesehen:

- Die Umwandlung eines allgemeinen Wohn- in ein Mischgebiet mit Änderungen der Grundflächen sowie der Baumassenzahl sind in einem vereinfachten Verfahren zulässig (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 24.10.2013 – 1 N 12.2436).
- Die Anpassung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes an ein Einzelhandelskonzept ist im vereinfachten Verfahren statthaft (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29..01.2013 – 2 D 102/11.NE).
- Die Änderung der Geschossflächenzahl ist ebenfalls im vereinfachten Verfahren möglich (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20.01.2011 – 1 C 11082/09).

Die Anwendung dieser von Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf das anhängige Verfahren führt zu folgendem Ergebnis:

Der planerische Wille der Stadt Wirges zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand insbesondere darin, der hohen Nachfrage an Gewerbe- und Industriegrundstücken gerecht zu werden. Diese Intention besteht auch weiterhin, zudem soll das Baugebiet durch die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Interessenten und Grundstückseigentümer attraktiver gemacht werden, um eine zügige Bebauung zu erreichen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen:

1. Unterteilung des Gewerbegebietes in verschiedene Ordnungsbereiche aufgrund verschiedener textlicher Festsetzungen
2. Aufnahme von Beschränkungen für den Einzelhandel zur Steuerung des Einzelhandels innerhalb der Ordnungsbereiche entlang der Dieselstraße, Aufnahme der Ausnahmezulässigkeit für Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet, Aufnahme des Verbotes von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet sowie des Verbotes von Vergnügungsstätten im Industriegebiet
3. Teilweiser Wegfall der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen
4. Wegfall der Traufhöhe und der Firsthöhe; dafür Festsetzung einer an heutige Anforderungen angepasste Gebäudehöhe mit Klarstellung der unteren und oberen Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe und Aufnahme der Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöchstgrenzen für durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten
5. Anpassung der Geschossflächenzahl im Ordnungsbereich GE2 an die veränderte zulässige Gebäudehöhe
6. Festsetzung der abweichenden anstatt der offenen Bauweise innerhalb der Ordnungsbereiche entlang der Dieselstraße
7. Einheitliche Anpassung der Baugrenzen auf 5 m entlang der Erschließungsstraßen und der östlichen und südlichen privaten Grundstücksgrenzen des Plangebietes sowie auf 10 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 142 (Daimlerstraße)
8. Wegfall des Verbotes der Errichtung von Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
9. Wegfall der Festsetzung das 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Anlage von Stellplätzen nicht überschritten werden darf
10. Erhöhung der maximalen Breite bei Grundstücksein- und -ausfahrten
11. Festsetzung von Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung

- oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
12. Überarbeitung der landespflegerischen Festsetzungen inkl. Pflanzenvorschlagsliste
 13. Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 14. Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 15. Wegfall der Festsetzungen über die Bodenversiegelung, Dachform und Dachneigung, Begrünung von Fassadenflächen, Abpflanzungen der Stellplätze, Anrechnung von Gehölzen, Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Weg und Hofflächen sowie der Einfriedungen
 16. Modifizierung der Festsetzungen über die Außengestaltung baulicher Anlagen und der Festsetzungen über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
 17. Aufnahme von Hinweisen und Empfehlungen
 18. Geringfügige Anpassungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Durch die beabsichtigte Änderung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen, die dem Planungsgedanken aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entgegenstehen.

Die Anwendung der oben dargestellten Rechtsprechung auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ergibt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für dieses Ergebnis spricht, dass das planerische Leitbild der ursprünglichen Planungskonzeption nicht verändert wird. Mit dieser Änderung trägt die Stadt dem Grundgedanken des Bebauungsplanes, nämlich die Befriedigung der Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken, Rechnung.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist daher mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Sie ist von minderm Gewicht und lässt die Grundkonzeption des Bebauungsplanes unangetastet.

- b) Keine Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

- c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu befürchten ist.

- d) Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Dem Trennungsgrundsatz nach der Art der Bebauung wird weiterhin im Plangebiet festgehalten. Die Abstände zu schutzwürdigen Bauungen bleiben unverändert.

Da auch keine Störfallbetriebe von der Planung betroffen sind, stellt sich keine Konfliktbewältigung.

Anhaltspunkte nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind, bestehen offensichtlich keine.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planinhalt und die vorgesehenen Anpassungen noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Konflikt mit den Grundzügen der Planung, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB Anwendung findet.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hat zur Folge, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird sowie die notwendigen Verfahrensschritte sich auf die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschränken.

4. Planinhalt / Beschreibung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen sowie im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit zwei unterschiedlichen Ordnungsbereichen (GE1-2) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit zwei unterschiedlichen Ordnungsbereichen (GE(e)1-2) gemäß § 8 BauNVO und ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Einstufung des Gewerbegebietes in verschiedene Ordnungsbereiche dient der besseren Zuordnung verschiedenartiger textlicher Festsetzungen.

Die Festsetzungen über die Art der Bebauung werden mit nachstehenden Änderungen unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seiner Änderungen übernommen.

Zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie im Interesse der Sicherung des Plangebietes als Ansiedlungsfläche für Handwerks- und Gewerbebetriebe möchte man einer allgemein unbeschränkten Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet entgegenwirken und setzt zukünftig fest, dass in den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt wird, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Mineral- und Baustoffen grundsätzlich nicht zulässig sind.

Ausgenommen ist der Einzelhandel mit Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die aus der allgemeinen Beschränkung ausgenommenen Sortimente zählen typischerweise nicht zu zentren- bzw. innenstadtrelevanten Produktgruppen (vgl. LEP IV, Seite 98) und bleiben daher weiterhin im Plangebiet allgemein zugelassen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in den Ordnungsbereichen GE1 und GE(e)1 bleiben diese Ordnungsbereiche von allgemeinen Einzelhandelsbeschränkungen ausgenommen. Demnach bleiben zukünftige Einzelhandelsentwicklungen in diesen Bereichen weiterhin möglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, sind gemäß geltender Baunutzungsverordnung auch weiterhin in diesen Bereichen unzulässig.

Durch vorgenannte Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen und der damit verbundenen Reduzierung möglicher Verkaufsflächen von rund 44.130 qm (siehe nachstehende Tabelle) wird einer Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und somit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch eventuelle Neuansiedlungen in diesen Bereichen Rechnung getragen.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	GRZ	überbaubare Grundstücksfläche in m ²	mögliche Verkaufsfläche (abzgl. 30%) EG	Voll- geschosse	max. mögliche Verkaufsfläche über alle Geschosse	nötige Stellplätze	Flächenbedarf Stellplätze
BP Auf dem Weidenbusch 2. Änderung								
Bauflächen GE2+GE(e)2	54.580,00	0,6	32.748,00	22.923,60	II	45.847,20	3.056	35.149,52
Bauflächen GI	48.400,00	0,6	29.040,00	20.328,00	III	60.984,00	4.066	46.754,40
Summe	102.980,00			43.251,60		106.831,20	7.122	81.903,92
Entwurf BP Auf dem Weidenbusch 3. Änderung								
Bauflächen GI+GE2+GE(e)2	102.958,00	0,29	29.857,82	20.900,47	Gebäude- höhe 15m	62.701,42	4.180	48.071,09
Maximal mögliche Handelsfläche (49,9% der GRZ), da Unterordnung zu Gewerbe-/Handwerksbetrieb								
Handelsflächenreduzierung ggü. Ursprungsplan von ca.						44.129,78		

Tabelle 1: Veränderung Handelsflächen

Ermittlung der Verkaufsfläche:

Für die Ermittlung der möglichen Verkaufsfläche wird eine Fläche von 30% der ermittelten überbaubaren Grundstücksfläche für die technische Funktionsfläche (ca. 20%) sowie Lagerflächen, Sozial- und sonstige Nebenräume (ca. 10%) in Abzug gebracht. Bei einer Gebäudehöhe von 15 m wurden 3 Vollgeschosse angenommen.

Im Sinne einer gesamtstädtischen Einzelhandelsflächenpolitik erfolgt im parallel betriebenen Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Krümmelfeldchen eine maßvolle Erweiterung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtzentrum um ca. 7.510 qm.

Insgesamt werden mögliche Einzelhandelsnutzungen in beiden Bebauungsplänen zusammengenommen deutlich reduziert (um ca. -36.620 qm) und die Möglichkeit einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten insgesamt verringert.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) werden zukünftig in den Ordnungsbereichen GE(e)1, GE1, GE(e)2 und GE2 Bestandteil des Bebauungsplanes und ausnahmsweise zulässig sein.

Im Einzelfall wird über die Ausnahme entschieden, ob das beantragte Vorhaben mit den eigentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Schaffung von Arbeitsplätzen und Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes) verträglich ist. Ein gewerblich betriebenes Fitnessstudio als Beispiel könnte demnach zugelassen werden.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 02.11.2015 (4 B 32.15, NVwZ 2016 S. 151) die Auffassung bestätigt, dass Bordelle oder bordellähnliche Betriebe eine Unterart der "Gewerbebetriebe aller Art" i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind. In dem Rechtsstreit wurde dem Bundesverwaltungsgericht die Frage vorgelegt, ob ein Bordell als "Gewerbebetrieb aller Art" i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO anzusehen ist oder ob Bordelle dem Begriff der Vergnügungsstätte i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unterfallen. Das Bundesverwaltungsgericht hält in der Entscheidung an seiner bisherigen Linie fest, dass Bordelle oder bordellähnliche Betriebe "Gewerbebetriebe aller Art" i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind.

Es verweist auf die sich aus dem Milieu ergebenden Begleiterscheinungen, die zeigen, dass für Bordelle sich eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfelds einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt und der auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen sein sollte.

Die Nähe von Bordellen zu anderen Stätten sexuellen Amusements kann nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts nicht zu einer Gleichbehandlung aller dieser Einrichtungen führen. Die städtebaulich bedeutsamen Begleiterscheinungen der Prostitutionsausübung in Bordellen, wie organisierte Kriminalität, ausbeuterische Zuhälterei und Belästigungen durch

alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, rechtfertigen es, Bordelle nicht wie normale Vergnügungsstätten zu behandeln.

Vergnügungsstätten sind in den Ordnungsbereichen GE(e)1, GE1, GE(e)2 und GE2 und auch zukünftig im Ordnungsbereich GI nicht zulässig.

Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund vorgenannten Urteils besteht nun Klarheit darüber, dass Bordelle und bordellartige Betriebe nicht unter Vergnügungsstätten fallen. Demnach bedarf es einer gesonderten Festsetzung, wenn man solche Art von Betrieben ausschließen möchte.

Aufgrund vorgenannter Urteilsbegründung und hier insbesondere der Tatsache geschuldet, dass im Plangebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind sowie das Plangebiet an das Schul- und Sportzentrum angrenzt und die Sportstätten von den Schulen, der Öffentlichkeit sowie einem lokalen Sportverein mit breit aufgestellter Jugendabteilung genutzt wird, liegen maßgebliche Gründe vor, Bordelle sowie bordellartigen Betriebe im Plangebiet auszuschließen.

Insbesondere dem Nachgehen einer ungestörten Bildungs- und Freizeitaktivität durch Kinder und Jugendliche wird hiermit Rechnung getragen.

Es ist festgesetzt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen.

Hierzu wird ferner ausgeführt, dass die Emissionen nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten sind.

Die TA-Luft ist in der Zwischenzeit mehrfach überarbeitet worden. Nach Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht erübrigt sich der Nachsatz und wird folgerichtig zukünftig gestrichen, da die Ableitung von Emissionen schlichtweg eine beispielhafte Schlussfolgerung darstellt, um die Zulässigkeit einer Anlage nachzuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Baumassenzahl (BMZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Erfordernissen einer gewerbe- und industriegebietsgemäßen baulichen Weiterentwicklung sowie der Bestandsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, welche die Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Wirges widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch)

Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen werden mit Ausnahme des Ordnungsbereichs GE2 unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seiner Änderungen übernommen.

In dem Ordnungsbereich GE2 wird die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,8 angehoben.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das zulässige Höchstmaß der Bebauung innerhalb der Ordnungsbereiche entlang der Dieselstraße mit Festsetzung einer Gebäudehöhe vereinheitlicht. In dem Ordnungsbereich GE2 war ursprünglich eine Firsthöhe von 11 m festgesetzt im Gegensatz zu den westlich und östlich hieran angrenzenden Ordnungsbereichen entlang der Dieselstraße mit einer Firsthöhe von 13 m.

Demzufolge ist es erforderlich die Geschossflächenzahl im Ordnungsbereich GE2 an die Entwicklungsmöglichkeiten aus der Festsetzung der neuen Gebäudehöhe mit 15 m anzupassen.

4.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen überwiegend erhalten. In den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI entlang der Dieselstraße wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zukünftig nicht festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse war im Bebauungsplan auf zwei begrenzt und gleichzeitig eine maximale Firsthöhe von bis zu 13 m vorgegeben.

Mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gewerbe- oder Industriegebietes, die über zwei Vollgeschosse hinaus gehen, die maximale Firsthöhe von 13 m jedoch nicht überschreiten, wären somit bauplanungsrechtlich unzulässig. Somit schränkt die Festsetzung hinsichtlich der Vollgeschosse wiederum die Höhenfestsetzung ein.

Insbesondere die verschiedenen Höhenlagen der Baugrundstücke entlang der Dieselstraße erschweren die Situation zunehmend.

Ein darüber hinausgehender Wegfall der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Ordnungsbereichen GE1 und GE(e)1 (Boschring) ist hingegen nicht beabsichtigt, da dort im Vergleich zu der Dieselstraße andere topografische Geländebeziehungen vorliegen. Die Festsetzung bleibt für diesen Bereich somit unverändert und weiterhin bestehen.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus den heutigen architektonischen Anforderungen an die Bauausführungen für gewerbliche Vorhaben wird die Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Traufhöhe in einem Gewerbe- und Industriegebiet nicht mehr gesehen. Demnach wird die Regelungen über die Festsetzung einer Traufhöhe ersatzlos gestrichen.

Da auch zukünftig die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung ersatzlos wegfallen, ist die Bezeichnung „Firsthöhe“ für die Bestimmung der Höhe des Gebäudes ungeeignet.

Zukünftig wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) beschränkt.

Die Höhenfestsetzungen mittels Gebäudehöhe zusammen mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer Baukörper in das Stadtbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

Die Gebäudehöhe darf ein Maß von 12 m in den Ordnungsbereichen GE1 und GE(e)1 und von 15 m in den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI nicht überschreiten.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe, gilt als unterster Bezugspunkt zukünftig die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und als oberster Bezugspunkt der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Der ursprünglich festgesetzte untere Bezugspunkt, der tiefst gelegene Eckpunkt des Baugrundstückes an der Oberkante der Erschließungsstraße (Fertigausbau) ist in Baugebieten mit unterschiedlichen topografischen Straßenverhältnissen ungeeignet. Bei Anwendung dieses Bezugspunktes sind bei einer gleichmäßig um 3 m ansteigenden Straße entlang des Baugrundstückes unter Beachtung der offenen Bauweise und Positionierung des Gebäudes mittig auf dem Grundstück ca. 1,50 m bei der Ermittlung der Gebäudehöhe in Abzug zu bringen.

Nur durch Aufwendungen (Abgraben, Abböschungen, Stützmauern, etc.) kann wiederum diese Höhendifferenz ausgeglichen werden.

Der alte untere Bezugspunkt führte zu ungewollten Einschränkungen insbesondere bei Erweiterungsabsichten über das ursprüngliche Baugrundstück hinaus, die mit der neuen Regelung bezogen auf die Grundstücksmitte abgemildert werden.

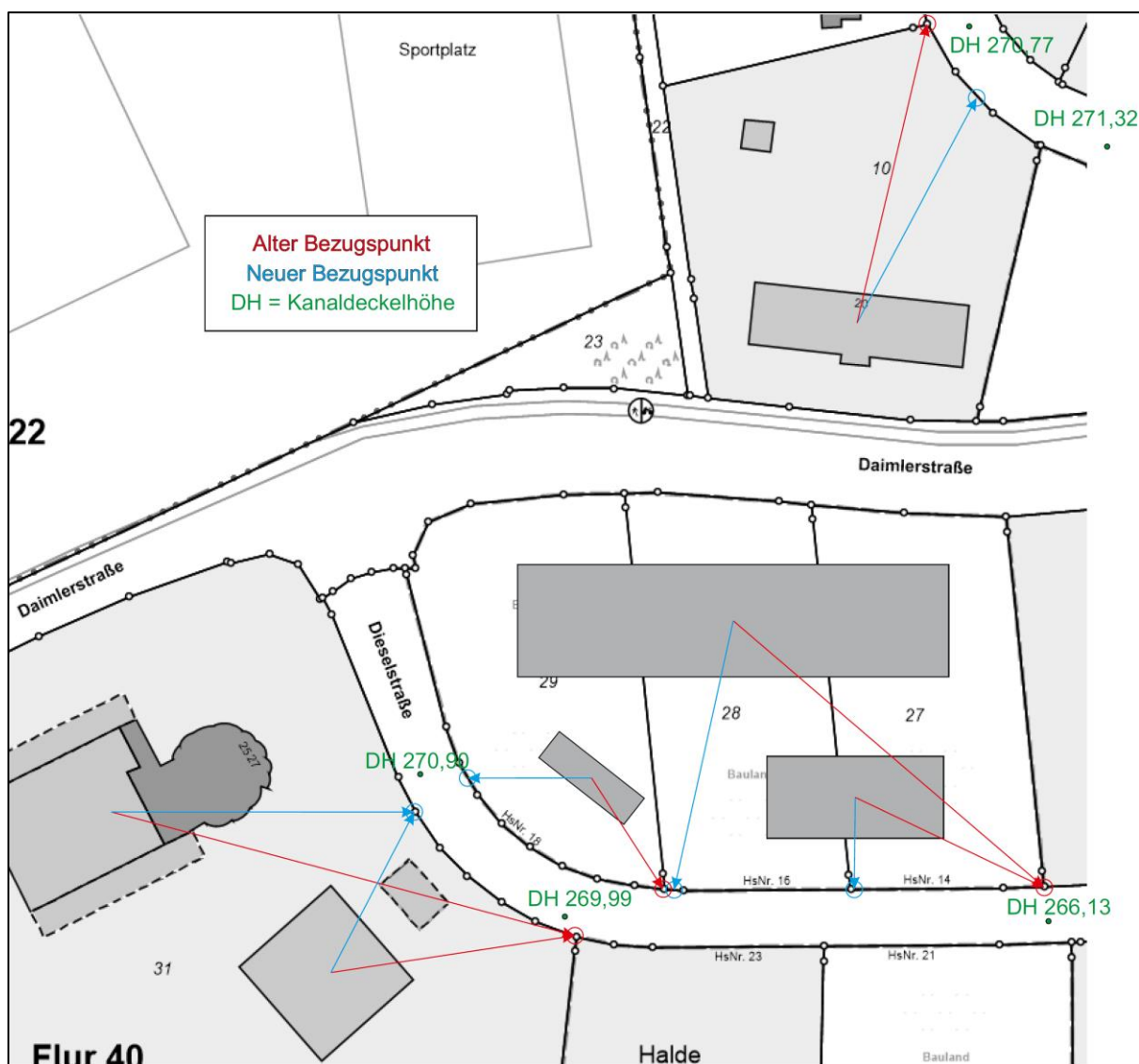


Abb. 4: Vergleich alte und neue untere Bezugspunkte

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das zulässige Höchstmaß der Bebauung entlang der Dieselstraße vereinheitlicht und an die heutigen architektonischen Anforderungen angepasst. In dem Ordnungsbereich GE2 war ursprünglich eine Firsthöhe von 11 m festgesetzt im Gegensatz zu den westlich und östlich hieran angrenzenden Ordnungsbereichen entlang der Dieselstraße mit einer Firsthöhe von 13 m.

Insbesondere aufgrund der heutigen Anforderungen an energetische Bauweisen sind im Allgemeinen die Geschosshöhen angestiegen, damit insbesondere die technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) eingehalten werden können.

Die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) konkretisieren die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV).

Nach Punkt 6 Absatz 2 der ASR A1.2 Raumabmessungen und Bewegungsflächen, Ausgabe: September 2013 (GMBI 2013, S. 910, zuletzt geändert GMBI 2017, S. 398) muss in Abhängigkeit von der Grundfläche die lichte Höhe von Arbeitsräumen betragen:

- bei bis zu 50 qm mindestens 2,50 m
- bei mehr als 50 qm mindestens 2,75 m
- bei mehr als 100 qm mindestens 3,00 m
- bei mehr als 2.000 qm mindestens 3,25 m

Bei Hinzurechnung einer Deckenstärke von rund 0,25 m und Einbau einer abgehängenen Decke von rund 0,5 m bedarf es demnach einer Geschosshöhe von ca. 3,25 m bis 4,00 m.

4-geschossiges Gebäude

	Höhe in m
Decke & Attika	0,70
3. OG	3,50
2. OG	3,50
1. OG	3,50
EG	3,50
Gesamthöhe	14,70

3-geschossiges Gebäude

	Höhe in m
Decke & Attika	0,70
2. OG	3,50
1. OG	3,50
EG	3,50
Gesamthöhe	11,20

Tabelle 2: Bürogebäude mit einer Grundfläche der Arbeitsräume von größer 50 qm und kleiner 100 qm

Aktuelle Bauvorhaben beinhalten Geschosshöhen für klassische Büronutzungen von 3,20 bis 3,50 m. Verkaufs-/Empfangsräume hingegen liegen bereits bei Höhen von 3,50 bis 3,80 m (siehe nachstehende beispielhafte Abbildungen).

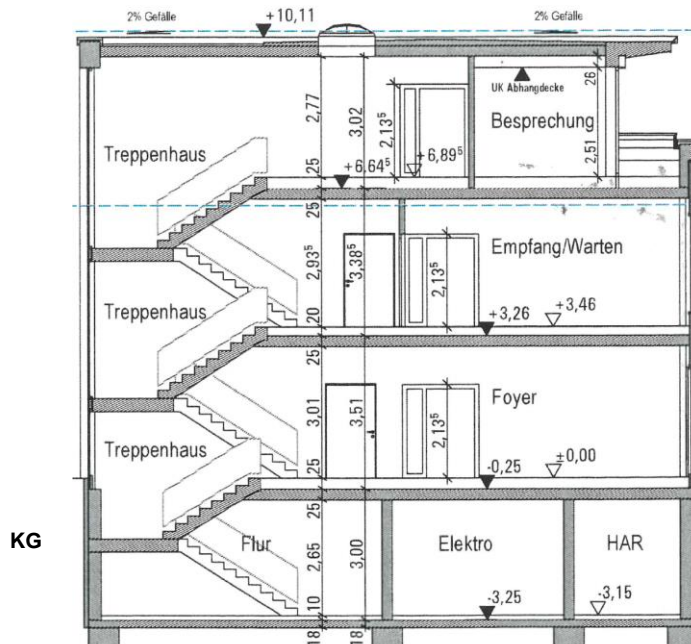


Abb. 5: Beispiel 3-geschossiges Bürogebäude

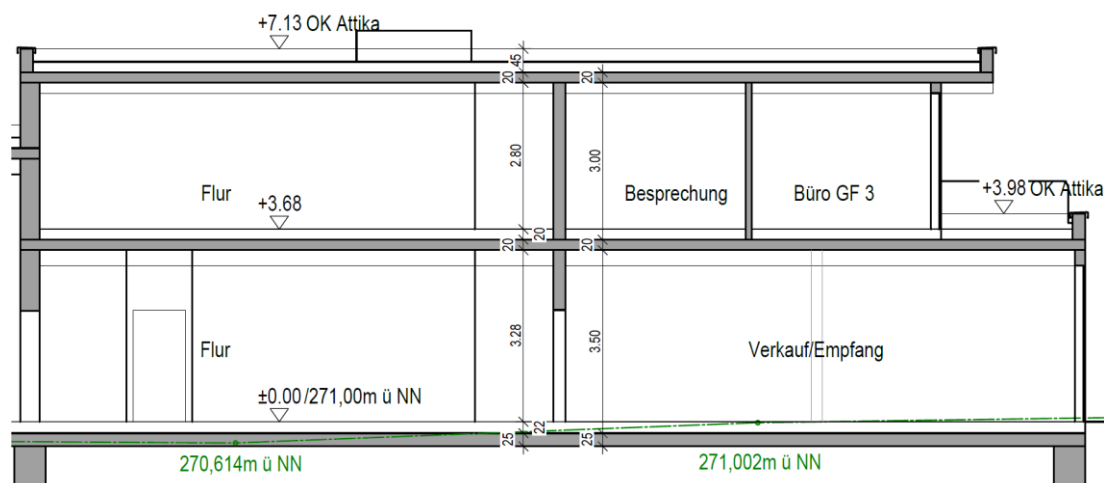


Abb. 6: Beispiel 2-geschossiges Bürogebäude

Dies begründet die Anpassung der Gebäudehöhen auf 12 m in den Ordnungsbereichen GE1 und GE(e)1 und 15 m in den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI.

Aus Gründen des Landschaftsbildes verbleibt es weiterhin bei einer abgestuften Regelung der Gebäudehöhe zwischen den Ordnungsbereichen GE(e)1, GE1 und GE(e)2, GE2, GI.

4-geschossiges Gebäude

	Höhe in m
Decke & Attika	0,70
3. OG	3,35
2. OG	3,35
1. OG	3,35
EG	3,65
Gesamthöhe	14,40

3-geschossiges Gebäude

	Höhe in m
Decke & Attika	0,70
2. OG	3,35
1. OG	3,35
EG	3,65
Gesamthöhe	11,05

zul. Gebäudehöhe	15,00
Ordnungsbereiche	GE(e)2, GE2, GI

12,00
GE(e)1, GE1, GI

Tabelle 3: Bürogebäude mit heute üblichen Geschosshöhen (Mittelwert)

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 4 m überschreiten.

4.3 Bauweise

In den Ordnungsbereichen GE1 und GE(e)1 bleibt es bei der ursprünglich festgesetzten offenen Bauweise.

In den Ordnungsbereichen GE2, GE(e)2 und GI entlang der Dieselstraße wird zukünftig die abweichende Bauweise festgesetzt, um zukünftig Bauvorhaben mit einer Länge über 50 m zu ermöglichen. Die Länge der Gebäude wird hierbei nicht begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wesentlich großzügiger.

Es erfolgt eine einheitliche Anpassung der Baugrenzen auf 5 m entlang der Erschließungsstraßen und der östlichen und südlichen privaten Grundstücksgrenzen des Plangebietes sowie auf 10 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 142 (Daimlerstraße) und 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 313.

Dies ermöglicht den Bauherren und ihren Architekten genügend Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken.

Das Vortreten von Gebäudeteilen wird modifiziert an die zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen angepasst und wird wie folgt neu festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

Bereits in seiner Sitzung am 09.09.1999 hat der Bauausschuss der Stadt Wirges den Beschluss gefasst, zukünftig Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Dies führte zu vermehrten Befreiungen in dieser Angelegenheit z.B. aufgrund der Errichtung von Schüttboxen oder Garagen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Gleichbehandlung sind demnach zukünftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist zudem ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

Um in Zukunft insbesondere für längere Fahrzeuggenerationen im Bereich des Schwerlastverkehrs die örtlichen Voraussetzungen schaffen zu können, wird die Breite der Grundstücksein- und -ausfahrten auf jeweils maximal 15 m Breite inkl. Eckausrundung erhöht. Die Regelung, dass sich im Anschluss an die Eckausrundung die Grundstücksein- und -ausfahrt auf 7,50 m verjüngen muss, entfällt zukünftig.

4.5 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zur Versorgung des Plangebietes ist es erforderlich Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Regenwasserrückhaltebecken festzusetzen.

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

Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag mit Stand von April 1997.

Dieser definiert auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Es wurde u. a. festgesetzt, dass die höher gelegenen Flächen nördlich der geplanten Bebauung mit Obstbaumhochstämmen bepflanzt werden. Da die Anzahl der Bäume textlich nicht beschrieben ist, ist sie aus der Planurkunde zu entnehmen.

Aus der Planurkunde selbst konnten 58 Obstbaumhochstämmen zur Neuanpflanzung entnommen werden, wovon 55 Stück für die Kompensation für die Versiegelung auf den privaten Bauflächen zugeordnet wurden.

Die vorhandenen (Obst)-Bäume sowie Baum- und Strauchgruppen werden gemäß Luftbildabgleich zeichnerisch innerhalb der Ausgleichsflächen zum Erhalt festgesetzt.

Bereits in 2007 wurden entlang des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges (Flurstück 6764) beidseitig des Weges 30 Ebereschen des Typs (12 – 14 cm Stammumfang; H 3 xv mDb) gepflanzt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die 30 Ebereschen als landespflegerischer Ausgleich gewertet und demnach zukünftig als zum Erhalt festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der insgesamt zum Erhalt festgesetzten (Obst-)Bäume wurde die Stückzahl der weiterhin anzupflanzenden Obstbaumhochstämmen auf 30 reduziert.

Zur Konkretisierung der Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen wird zukünftig festgesetzt, dass die Grünlandflächen zukünftig analog den Vorgaben des Paula Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“ (siehe Anlage) zu bewirtschaften sind.

Damit auch die notwendige Mahd mit dem Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen erfolgen kann, wurden die Pflanzabstände der Bäume untereinander und deren Standorte neu festgesetzt.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Versorgung des Plangebietes ist es erforderlich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Hierbei handelt es sich um einen Regenwasserkanal zur Ableitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer, einen Schmutzwasserkanal sowie um ein 20-kV-Erdkabel zur Versorgung der Ortsnetz-Transformatorstation im Plangebiet mit elektrischer Energie.

Eine Überbauung von Versorgungsleitungen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers unter Berücksichtigung von entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu Lasten der Bauherren erfolgen.

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

Wie vor beschrieben ist Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes ein landespflegerischer Planungsbeitrag mit Stand von April 1997, welcher auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden, definiert.

Durch die getroffenen Festsetzungen insbesondere für die privaten Grundstückseigentümer wurden Flächen mit einem zeichnerischen und textlichen Pflanzgebot in einer Größenordnung von ca. 15 % bis zu ca. 38 % der Grundstücksflächen festgesetzt.

Diese hohen und unterschiedlichen Ansätze resultieren aus der Lage der jeweiligen Grundstücke und den ergänzend zeichnerisch festgesetzten Anpflanzgeboten. Eine Anrechnung des zeichnerischen Anpflanzgebotes auf die allgemein textlich beschriebenen Anpflanzgebote pro Qm-Grundstücksfläche regelte der Bebauungsplan nicht.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die demnach theoretisch als Pflanzgebot festgesetzten Grundstücksflächen widersprechen in Teilen des Plangebietes wiederum der höchstzulässigen Grundflächenzahl; dem Grad der Grundstücksversiegelung. Dies führte dazu, dass mit wenigen Ausnahmen die bis dato errichteten Bauvorhaben einer Befreiung der Festsetzungen bedurften.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Festsetzungen über die Anpflanzgebote derart überarbeitet, dass nunmehr die Standorte der Pflanzflächen auf den Baugrundstücken mit Ausnahme des Bereichs entlang des Schul- und Sportzentrums (Boschring 10 – 20) frei gewählt werden können.

Das allgemeine Anpflanzgebot, welches sich nach dem Verhältnis der Grundstücksgröße richtet, sieht zukünftig vor, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch durch Bepflanzung oder Einsaat angelegt werden müssen, soweit sie nicht bereits mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot belegt sind. Anrechenbar sind Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2 m.

Hierfür sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.

Baumscheiben innerhalb befestigter Flächen müssen mindestens 4 qm groß sein und dürfen nicht befestigt werden. Weitere 8 qm dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Die zeichnerisch festgesetzte Strauchpflanzung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Boschring 10 – 20 wurde aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs pro Strauch (2,25 qm) und Pflanzabstandes (1,50 m) auf eine 3- bis 5-reihige Strauchpflanzung angepasst.

Unter Beachtung der erforderlichen Pflanzabstände (untereinander und zur Seite) von 1,50 m ist bei 3-reihiger Strauchpflanzung eine Grundstückstiefe von ca. 6,50 m und bei 5-reihiger Strauchpflanzung eine Grundstückstiefe von ca. 9 m notwendig.

Auch bei dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebot wird nun sichergestellt, dass der Anteil der Pflanzflächen den Wert von 20 % der Grundstücksfläche nicht übersteigt.

Als Beispiel das Grundstück mit dem flächenmäßig größten zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebot:

Boschring 18 (Grundstücksfläche 3.145 qm):

5-reihiger Flächenanteil ca. 469 qm

3-reihiger Flächenanteil ca. 146 qm

Summe ca. 615 qm

19,55 % Anteil der Pflanzfläche

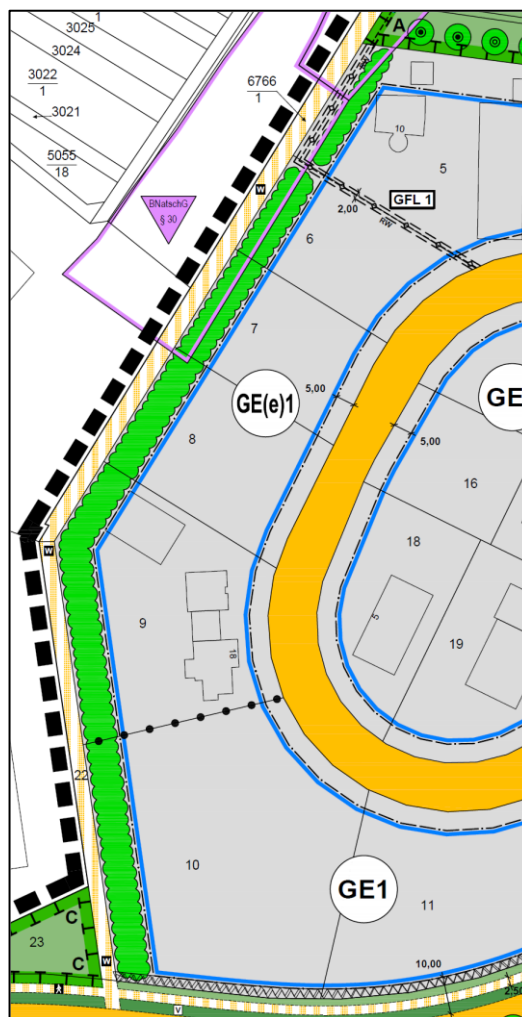


Abb. 7: Auszug Planurkunde

Die Artenauswahl der Pflanzen hat sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste, welche modifiziert aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seiner Änderungen übernommen wurde, zu orientieren.

Die Standorte und Anzahl der Laubbäume entlang der anbaufreien Kreisstraße 142 (Daimlerstraße) (Textfestsetzung 1.6 f)) wurden anhand eines aktuellen Luftbildes abgeglichen und zeichnerisch neu festgesetzt.

22 Laubbäume entlang der Kreisstraße 142 zwischen den Einmündungen der Dieselstraße auf der Seite zum Ordnungsbereich GE1 sowie 3 Obstbäume auf Flurstück 23, Flur 40 und 3 Obstbäume auf Flurstück 4609/1, Flur 37 entfallen zukünftig.

Kompensiert wird dies damit, da entlang der Kreisstraße 142 in Summe 87 anstatt 73 Laubbäume und auf den Ausgleichsflächen zu c) 8 (Flurstück 1037/1, Flur 9) anstatt insgesamt 13 (3 auf Flurstück 23, Flur 40, 7 auf Flurstück 1037/1, Flur 9 und 3 auf Flurstück 4609/1, Flur 37) Obstbäume angepflanzt wurden, sowie der auf dem Flurstück 1041/1, Flur 9 stehende Laubbaum zum Erhalt festgesetzt wird.

Mit den modifizierten zeichnerischen und textlichen landespflegerischen Festsetzungen ist weiterhin eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4.10 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Zuordnungswerte werden an die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes aktualisierte Flächenaufteilung modifiziert übernommen und stellen sich wie folgt dar:

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| A) | Eingriff durch Bauflächen | |
| | 1. Äußere Eingrünung (3- bis 5-reihige Strauchanpflanzung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke) | 2.300 qm |
| | 2. Allgemeines Anpflanzgebot auf privaten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Flächen, welche von einem Pflanzgebot betroffen sind (10 % der Grundstücksflächen; anrechenbar sind 131.744 qm (147.143 qm abzgl. 15.399 qm (siehe A1)) | 13.174 qm |
| | 3. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Flächen für die Kompensationsmaßnahmen A inkl. der Flächen für die Regenrückhaltung und Grabenverläufe | 45.350 qm |
| | 4. Landespflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schule“ | <u>14.500 qm</u>
75.324 qm |
| B) | Eingriff durch Erschließungsstraßen | |
| | 1. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Flächen für die Kompensationsmaßnahmen B | <u>9.960 qm</u>
9.960 qm |
| C) | Eingriff durch Ostumgehung | |
| | 1. Äußere Eingrünung (Verkehrsgrünflächen, Öffentliche Grünflächen, Pflanzung von Laubbäumen) | 11.290 qm |
| | 2. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Flächen für die Kompensationsmaßnahmen C | <u>13.440 qm</u>
24.730 qm |
| D) | Eingriff durch Westumgehung | |
| | 1. Landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Flächen für die Kompensationsmaßnahmen D | <u>2.860 qm</u>
2.860 qm |

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden.

Die Lage des Plangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung. Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes getroffen.

4.11.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

a) Allgemein

Neben der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Plangebietes und aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu den freien Strecken klassifizierter Straßen soll Vorsorge dafür getragen werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht über Maß beansprucht wird indem bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig sind.

b) Festsetzungen in den Gebieten GE2, GE(e)2 und GI

Aufgrund der mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes geschaffenen Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m entlang der Dieselstraße, soll eine Einbindung dieser Gebäude in die Umgebung durch architektonische Gebäudeversprünge oder Farbgebung ermöglicht werden.

Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen, die eine Gliederung der Fassaden von Neubauten regeln. Ziel ist es, dass sich Neubauten in einem gewissen Maße dem gegebenen Stadtbild anpassen, jedoch gleichzeitig auch ein Weiterbauen mit modernen Typologien ermöglicht wird.

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, sind nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 1 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern oder farblich oder mit einer anderen Art der Fassadengestaltung (z.B. Materialwechsel) voneinander abzusetzen.

Gebäudevor- oder -rücksprünge oder farbliche bzw. andersgeartete Fassadengestaltungen müssen eine Länge von mindestens 3 m aufweisen.

Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

c) Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das generelle Ziel verfolgt, das Plangebiet vor einer visuellen Überfrachtung mit Werbeanlagen zu schützen.

Durch die Höhenbeschränkungen für an Gebäude angebrachte Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen wird eine mögliche Überformung des Straßen- und Ortsbildes im Plangebiet durch Werbeanlagen insofern eingeschränkt, dass keine überdimensionierten oder optisch störenden Anlagen zugelassen werden.

Fassadenwerbung darf daher nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen.

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die im jeweiligen Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Damit wird die mit Werbeanlagen verbundene Fernwirkung begrenzt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dürfen durch Werbeanlagen Verkehrszeichen nach der StVO weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden sowie durch die Beleuchtung der Werbeanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der L 313 und K 142 nicht geblendet oder abgelenkt werden.

Zudem soll verhindert werden, dass Menschen im Umfeld der Anlagen beeinträchtigt oder gestört werden. Werbeanlagen dürfen daher nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

4.11.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze - als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

4.11.3 Abfallbehälterplätze

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Erscheinungsbild des Straßenraumes sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen.

4.12 Sonstige Inhalte

Ersatzlos wegfallende Festsetzungen

Für nachstehende Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. seiner Änderungen wird die Erforderlichkeit bzw. Notwendigkeit aus heutigen Gesichtspunkten nicht mehr gesehen und entfallen ersatzlos.

- a) Festsetzungen über die Bodenversiegelung (3.5.1)
- b) Festsetzungen über Dachform und Dachneigung (4.1)
- c) Festsetzungen über die Begrünung von Fassadenflächen, der Abpflanzungen der Stellplätze und der Anrechnung von Gehölzen (Unterpunkte zu 4.2.1)
- d) Festsetzungen über die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Weg und Hofflächen (4.2.2)
- e) Festsetzungen über Einfriedungen (4.2.3)

Die Inhalte der ursprünglichen Festsetzungen zu a) und d) finden sich zukünftig in den Hinweisen und Empfehlungen wieder.

Hinweise und Empfehlungen

Nachstehende Hinweise und Empfehlungen werden mit der 3. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze
- Versickerung des Oberflächenwassers
- Baugrunduntersuchungen
- Maßnahmen zum Bodenschutz
- Denkmalschutz
- Artenschutz
- Telekommunikationslinien
- Leitungstrassen/Schutzstreifen

5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Daimlerstraße – K 142, und die Kreisstraße 145 und Landesstraße 313 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet verlaufen zudem die Straßen Boschring und Dieselstraße. Die B 255 ist ca. vier Kilometer entfernt, die BAB 3 (Anschlussstelle Ransbach-Baumbach) ist ca. fünf Kilometer entfernt.

Die südlich entlang der Ordnungsbereiche GE(e)2, GE2 und GI verlaufende Wegeparzelle wird der angrenzenden Ausgleichsfläche zugeschlagen anstatt der Festsetzung als Wirtschaftsweg, da ein Wegebau nicht erfolgte, es sich somit um Wiese handelt und aufgrund einer weiter südlich verlaufenden Wegeparzelle demnach nicht erforderlich ist.

Als Ersatz für die Erreichbarkeit der Ausgleichsflächen wird somit die sich südlich an die Ausgleichsfläche anschließende Wegeparzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Aufgrund einer bestehenden Fachplanung (Planfeststellung) erfolgt eine geringfügige Reduzierung des Geltungsbereichs im Bereich der Fortführung der Ostumgehung K 142, 2. Bauabschnitt.

Im Übrigen erfolgen keine Änderungen der Erschließung mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes.

6. Umweltauswirkungen

Der wie vor beschriebene landespflegerischer Planungsbeitrag mit Stand von April 1997 des ursprünglichen Bebauungsplanes definiert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Durch die beschriebene Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, sodass keine Mehrversiegelung von Flächen entsteht. Entsprechende Ausgleichsflächen sind daher nicht notwendig und werden demzufolge nicht bereitgestellt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Lärmemissionen gegenüber schützenswerter Nutzungen verursacht.

Auch sonstige Schutzgüter sind von dieser Planung nicht betroffen.

7. Ver- und Entsorgung

Änderungen an der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine verbunden.

Bei Neubauvorhaben werden mit den Leitungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges angeschlossen. Weitere Bauvorhaben können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Trennsystem vorhanden. Vorhaben im Plangebiet sollen an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) der Verbandsgemeindewerke Wirges angeschlossen werden. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz sichergestellt. Weitere Bauvorhaben können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Im Plangebiet unterhält der Energieversorger eine Ortsnetz-Transformatorstation. Ggf. notwendige Einrichtungen eigener Trafostationen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung weiterer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

8. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerische Maßnahmen durchzuführen.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen Gesamt	147.143 m²	55,90%
Industriegebiet	48.378 m ²	18,38%
Gewerbegebiet	33.480 m ²	12,72%
Gewerbegebiet (eingeschränkt)	10.705 m ²	4,07%
Gewerbegebiet	45.880 m ²	17,43%
Gewerbegebiet (eingeschränkt)	8.700 m ²	3,30%
Straßenverkehrsfläche Gesamt	23.670 m²	8,99%
- davon Straßenverkehrsfläche L 313	2.440 m ²	0,93%
- davon Straßenverkehrsfläche K 142 (inkl. KVP K 142 / K 145)	8.140 m ²	3,09%
- davon Straßenverkehrsfläche K 145 (ohne KVP K 142 / K 145)	360 m ²	0,14%
- davon Straßenverkehrsfläche Rolandstraße	420 m ²	0,16%
- davon Straßenverkehrsfläche Boschring	5.540 m ²	2,10%
- davon Straßenverkehrsfläche Dieselstraße	6.770 m ²	2,57%
Fußwege	3.075 m²	1,17%
Wirtschaftsweg	5.900 m²	2,24%
Verkehrsgrünfläche	4.340 m²	1,65%
- davon Daimlerstraße K 142	2.430 m ²	0,92%
- davon KVP K 142 / K 145	1.000 m ²	0,38%
- davon KP L 313 / K 142	910 m ²	0,35%
Versorgungsflächen	966 m²	0,37%
- davon Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung	940 m ²	0,36%
- davon Zweckbestimmung: Elektrizität	22 m ²	0,01%
Öffentliche Grünflächen	76.360 m²	29,01%
- davon Kompensationsmaßnahme A ¹ (ohne RRB)	43.150 m ²	16,39%
- davon Kompensationsmaßnahme B ²	9.960 m ²	3,78%
- davon Kompensationsmaßnahme C ³	13.440 m ²	5,11%
- davon Kompensationsmaßnahme D ⁴	2.860 m ²	1,09%
- davon entlang K 142 Daimlerstraße	4.150 m ²	1,58%
- davon entlang L 313	2.800 m ²	1,06%
Gewässer	1.785 m²	0,68%
- davon Krümmelbach	525 m ²	0,20%
- davon Grabenverlauf	1.260 m ²	0,48%
Bebauungsplangebiet	263.239 m²	100,00%

Tabelle 4: Flächenbilanz

¹ für die Versiegelung auf den privaten Bauflächen

² für die Erschließungsstraßen (ohne Ostumgehung)

³ für die Ostumgehung (ohne Erschließungsstraßen)

⁴ für die Westumgehung (Bebauungspläne „Asbach/Rheinstahl“ und „Gebüchsfeldchen“)

10. Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
9. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
10. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 05.05.2020 (GVBl. S. 157)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122)
14. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. S. 244)

11. Anlagen

11.1 Programm Agrar-Umwelt-Landschaft - PAULa Vertragsnaturschutz Grünland – Artenreiches Grünland

Programm Agrar-Umwelt-Landschaft – PAULa

Vertragsnaturschutz Grünland – Artenreiches Grünland

Förderbereich	anerkannte Flächen
Prämie*	220 €/ha jährlich, ab 1.1.2012
Einzelflächenbezogene Regelungen	
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – die Fläche ist mind. 1 mal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden – die Nutzung der Fläche ist in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November vorgeschrieben, in Höhenlagen > 400 m NN in der Zeit vom 1. Juli bis 14. November – das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen – gestattet ist die ganzjährige Beweidung, unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes
Viehbesatz	<ul style="list-style-type: none"> – bei ausschließlicher Beweidung ist Ø Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,0 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten – im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Ø Viehbesatz 0,5 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten
Düngung	– kein Einsatz von Düngemitteln
Pflanzenschutz	– kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
Grünlandpflege	<ul style="list-style-type: none"> – vom 1. Nov. eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres – Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos
Sonstige Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> – die Zufütterung auf den Flächen mit Ausnahme von Mineralstoffen ist nicht zulässig – Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch ist verboten – sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig – Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen) sind nicht zulässig. Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden, – die Beregnung der Fläche ist nicht zulässig
Aufzeichnungen	– standörtliche Besonderheiten sind zu Beginn des Verpflichtungszeitraums, vorgenommene Maßnahmen unverzüglich und chronologisch zu dokumentieren
Zusatzmodule	<ul style="list-style-type: none"> – Abweichende Bewirtschaftungszeiträume / Teilflächenbewirtschaftung (165 € / ha jährlich, ab 1.1.2012*) – Pflanzung standortgerechter Bäume / Sträucher (30 / 5 €/Stk. einmalig) – Anlage von Lesesteinhaufen (25 €/Stk. einmalig) – Anlage von Vernässungsstellen (100 €/Stk. einmalig)