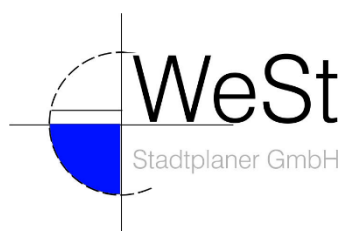


2017

Bebauungsplan  
„Gewerbepark am Nürburgring“  
3. Änderung



Textfestsetzungen

Entwurf

November 2017

## Bebauungsplanänderung „Gewerbepark am Nürburgring“

### Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b>	<b>3</b>
1.1	Maß der baulichen Nutzung	3
1.2	Einschränkung der Art der Nutzung	3
1.2.1	Einschränkung der Nutzungen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten	3
1.2.2	Mischgebietseinschränkung	4
1.2.3	Einschränkung der Bauweise im Mischgebiet (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, abweichende Bauweise (a. Bw.))	4
1.3	<b>VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	<b>4</b>
1.4	Garagen/Stellplätze	4
1.5	Nebenanlagen	4
1.6	Gebäudehöhe/Sockelhöhe	5
1.7	Überschreitung der Grundflächenzahl	6
1.8	Überschreitung der Baugrenzen	6
1.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche	6
1.10	Immissionsschutzmaßnahmen	6
1.10.1	Aktiver Lärmschutz	6
1.10.2	Passiver Lärmschutz	6
1.11	Fundamente der Straßenrandbegrenzung	6
1.12	Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen	7
1.13	Sichtdreiecke	7
<b>2</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBAUO</b>	<b>7</b>
2.1	Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse	7
2.1.1	Dachgestaltung	7
2.1.2	Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	7
2.1.3	Einfriedungen	7
<b>3</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB</b>	<b>7</b>
3.1	Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	8
3.2	Versickerungsanlagen für Straßenwässer	8
3.3	<b>VERSICKERUNGSANLAGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN</b>	<b>8</b>
3.4	Schutzmaßnahmen (SM)	9
3.5	Kompensationsmaßnahmen (KM)	9
3.6	Ersatzmaßnahme (EM)	10
3.7	Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen	10
<b>4</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
4.1	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	11

## Textfestsetzungen

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte,

## 1.2 EINSCHRÄNKUNG DER ART DER NUTZUNG

### 1.2.1 EINSCHRÄNKUNG DER NUTZUNGEN IN DEN AUSGEWIESENEN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN

a)

In den im Plan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandels-einrichtungen über 100 qm Geschößfläche nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Einzelhandelseinrichtungen - des Zweirad- und Fahrzeugbau, -reparatur und -Vertriebsgewerbes einschließlich Zweirad- und Fahrzeugteile, -zubehör und Reifen.

Der Anteil des Randsortiments (Zubehör) darf max. 10% der Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch 700 qm Verkaufsfläche - sowie Handwerksbetriebe mit produktspezifischem Einzelhandel und Kraft-, Schmier- und Brennstoffe.

b)

Folgende Einzelhandelsfachmärkte sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig:

1. SB-Lebensmittelartikel (Nahrungs- und Genussmittel) über 100 qm Geschößfläche (siehe 1.2. 1 a)
2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Apotheke, Pharmazeutika, Kosmetik- und Drogeartikel, Reformwaren) in jeder Größenordnung
3. Leder- und Kürchnerwaren, Schuhe außer Berufskleidung/-schuhe in jeder Größenordnung
4. Textilien Oberbekleidung, Konfektion in jeder Größenordnung
5. Uhren, Edelmetallwaren, Silberwaren, Schmuck einschl. Modeschmuck und Accessoires in jeder Größenordnung
6. Photoartikel, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Augenoptik in jeder Größenordnung
7. Unterhaltungselektronik, Multimedia einschl., Tonträger und Zubehör in jeder Größenordnung
8. Spielwaren, Sportartikel, Musikalienhandel in jeder Größenordnung
9. Eisenwaren und Hausrat, Feinkeramik, Glas- und Porzellanwaren, Geschenkartikel, Galanteriewaren, Korb- und Flechtwaren, Handarbeiten, Bastelartikel in jeder Größenordnung
10. Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schulwaren über 50 qm Verkaufsfläche

11. Waffen, Munition, Jagdgeräte und Jagdbedarf über 100 qm Geschoßfläche (siehe 1.2.1.a)
12. Teppiche (außer Bodenbelägen) über 100 qm Geschoßfläche (siehe 1.2.1 a)
13. Wohnnutzungen dürfen eine Geschoßfläche von max. 150 qm pro Betriebsgrundstück nicht überschreiten (§ 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO).

## 1.2.2 MISCHGEBIETSEINSCHRÄNKUNG

a)

Wohnnutzungen dürfen eine Geschoßfläche von max. 300 qm pro Baugrundstück nicht überschreiten (§ 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO).

b)

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- 1.) Einzelhandelsbetriebe über 100 qm Geschoßfläche.
- 2.) Einzelhandelsfachmärkte nach 1.2.1.b in jeder Größenordnung
- 3.) Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs.3 BauNVO)

## 1.2.3 EINSCHRÄNKUNG DER BAUWEISE IM MISCHGEBIET (GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO, ABWEICHENDE BAUWEISE (A. BW.))

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf über 50 m Länge betragen.

## 1.3 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' ('WW') dienen der Erschließung der angrenzenden Maßnahmen- sowie der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion zu erhalten.

## 1.4 GARAGEN/STELLPLÄTZE

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in den seitlichen Flächen zulässig. Für Stellplätze gilt das gleiche sinngemäß.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Garagenvorderkante ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

## 1.5 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Darüber hinaus sind folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- 1)  
Wasserbecken im Freien ohne Volumenbegrenzung
- 2)  
Stützmauern bis zu 2 m Höhe über Geländeoberfläche
- 3)  
Maste und Unterstützungen für Fernmeldeleitungen oder Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität bis zu 10m Höhe.
- 4)  
Plastiken, Denkmäler und ähnliche Anlagen bis 3 m Höhe
- 5)  
Werbeanlagen bis zu 5 m<sup>2</sup> Größe und max. 15 m Höhe, gemessen von Geländeoberkante bis oberstem Bauteil soweit durch Satzung nach § 86 Abs. 1 LBauO keine andere Größe bestimmt ist. Dies gilt nicht für Bauschilder. Temporär aufgestellte Bauschilder sind auch über 5 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

In den flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Temporär aufgestellte Bauschilder sind hier zulässig.

## **1.6 GEBÄUDEHÖHE/SOCKELHÖHE**

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Anhang Bild 1).

Die Gebäudehöhe(e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Geländeoberfläche i.s.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz, (d.h. ggf. nach grundsätzlich zulässiger Bodenmodellierung im Zuge der Baumaßnahme).

Die bergseitige Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen Gelände (d.h. gewachsenem Gelände ohne Berücksichtigung von Bodenmodellierungen im Zuge der Baumaßnahme), gemessen bergseitig vor Gebäudemitte, betragen.

Von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte etc..

Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe (gemessen vom natürlichen Gelände zum obersten Bauteil) von 15 m nicht überschreiten,

Im Teilbereich GE 1 sind von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe ausgenommen untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte etc..

Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe (gemessen vom natürlichen Gelände bzw. Geländeabtrag zum obersten Bauteil) von 16 m bei einer maximalen Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,

Freistehende Werbeanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe des jeweiligen Planbereiches nicht überschreiten.

## **1.7 ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL**

Im Einzelfall kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO eine Ausnahme von der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

## **1.8 ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN**

Die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässigen Gebäudeteile und untergeordnete Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.v.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

## **1.9 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der der anliegenden Grundstücke festgelegt.

## **1.10 IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN**

### **1.10.1 AKTIVER LÄRMSCHUTZ**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Fläche "Lärmschutzwall") ist ein Lärmschutzwall von  $h = 2,50$  m über Gelände, gemessen von Wallscheitel bis Straßenoberkante Bundesstraße anzulegen. Im Bereich der Sichtdreiecke darf der Wallscheitel nicht höher als 0,6 m über Straßenoberkante betragen.

### **1.10.2 PASSIVER LÄRMSCHUTZ**

a)

Innerhalb der Mischgebiete dürfen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden, notwendige Fenster im Sinne des § 41 (2) LBauO Rheinland-Pfalz von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht angeordnet werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sollten durch geeignete Grundrissanforderungen an den gekennzeichneten Fassaden ganz vermieden werden.

b)

Die im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) sind an den Außenwänden und der Dachhaut technisch so auszubilden, dass in den Wohnräumen ein Innengeräuschpegel von 35 dB(A) bei der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten vorherrschenden Nutzung, eingehalten wird. Dies bedeutet Bauteile, die ein bewertetes Schalldämmmaß von mind.  $R'w$  36 dB (Schallschutzklasse III) aufweisen.

## **1.11 FUNDAMENTE DER STRAßENRANDBEGRENZUNG**

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

## **1.12 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DER VERKEHRSLÄCHEN**

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen – soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - festgesetzt.

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis zu 0,6 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

## **1.13 SICHTDREIECKE**

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

## **2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBAUO**

### **2.1 GESTALTUNG DER GESCHOSSE UND VOLLGESCHOSSE**

#### **2.1.1 DACHGESTALTUNG**

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten. Dachbegrünungen sind zulässig. Dachaufbauten sind zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkle (anthrazit, schieferfarbig oder dunkelbraun) Eindeckungsmaterialien zu verwenden.

#### **2.1.2 AUSSCHLUSS BEHELFSMÄßIGER BAUWEISEN**

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind im Teilbereich MI 1 unzulässig.

#### **2.1.3 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 2,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## **3 LANDESPFLÉGERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB**

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangen Untersuchung des Landschaftspotentials.

### **3.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ÜBER ZEITPUNKT, STANDORT UND SORTIERUNG DER PFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN**

Innerhalb der Verkehrsflächen und innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas Anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 2 x v. o. B., 10-12 cm StU  
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B., 10-12 cm StU  
Sträucher, 2 x v, o.B., 100-150 bzw. 125-150 cm Heisterhöhe  
Heister, 2 x v., o.B" 100-150 cm Strauchhöhe

2 xv. = zweimal verpflanzt  
StU = Stammumfang o.B. = ohne Ballen

### **3.2 VERSICKERUNGSANLAGEN FÜR STRAßENWÄSSER**

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichnung) sind Entwässerungsmulden anzulegen in denen die Straßenoberflächenwässer und die Überlaufwässer der privaten Baugrundstücke zu versickern und oberflächenhaft zu transportieren sind. Das gesamte Oberflächenwasser des Plangebietes ist - soweit nicht bereits durch die Muldenversickerungen im Baugebiet erfolgt - breitflächig in die öffentlichen Grünflächen zu leiten und dort durch Versickerungseinrichtungen gedrosselt dem Bodenraum zuzuführen.

### **3.3 VERSICKERUNGSANLAGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN**

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist das auftretende unbelastete Oberflächenwasser dem Bodenraum im Plangebiet selbst wieder zuzuführen.

Auf den Baugrundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche mind. 1 cbm Versickerungs- bzw. Rückhaltevolumen durch geeignete bauliche Anlagen (Zisterne etc.) oder - noch besser - durch Geländemodulation (Mulden, Gräben, Teiche, Senken) anzulegen.

Die Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen können durch Überlaufeinrichtungen an die im Plan eingetragenen öffentlichen Oberflächenwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen werden.



### 3.4 SCHUTZMAßNAHMEN (SM)

#### SM 1 Erhalt der vorhandenen Vegetation

Gemäß Planurkunde sind die mit SM 1 gekennzeichneten Flächen zu erhalten und zu pflegen. Ein Rückschnitt der Feldgehölze zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist zulässig. Eine Roden oder „Auf-den-Stock-Setzen“ ist nicht zulässig.

Es ist eine zweimalige Mahd der Wiesenflächen pro Jahr ab dem 15. Juni eines jeden Jahres (vgl. KM 1) durchzuführen.

#### SM 2 Erhalt der vorhandenen Versickerungsmulden/Stauflächen

Gemäß Planurkunde sind die mit SM 2 bezeichneten Flächen in ihrer Funktion als Versickerungsmulden / Stauflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

#### SM 3 Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Im gesamten Planungsraum gilt ein sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Schutz der vorhandenen Vegetation.

### 3.5 KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN (KM)

#### KM 1: Flächenextensivierung

Die in der o.a. Abbildung aufgeführten Extensivierungen werden (nach Pachtkündigung, erfolgt zum 31.12.2016) gemäß Bebauungsplan/FN durchgeführt.

Auf der in der Planurkunde / im Maßnahmenplan mit "KM 1" gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Acker-, bzw. intensive Grünlandnutzung zu extensivieren. Die Flächen sind jährlich zweimal ab dem 15.06 zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Flächen sowie der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln unterbleibt, um keinen Nährstoffeintrag zu fördern und um die Flächen auszuhagern zu können.

Alternativ zu einer Mahd kann eine Beweidung durchgeführt werden: Für den Beweidungszeitraum sind mindestens 0,3 und höchstens 1,40 rauhfutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV/ha) einzusetzen.

Folgende Flurstücke unterliegen der Extensivierung:

Gemarkung Meuspath, Flur 2: 199/68; 137/1; 136/1; 135/1 134/1; 133/1; 132/1; 131/1; 130/1; 129/1;129/2; 130/2; 131/2; 132/2; 133/2; 134/2; 135/2; 136/2; 137/2; 199/67

Gemarkung Drees, Flur 1: 6; 7; 8; 10; 21/2; 20/2; 19/2; 18/2; 17/2; 16/2; 15/2; 14/2; 13/2; 12/2; 91/4; 91/6; 92/2; 91/3; 91/5; 92/1; 93/1; 94/1; 94/2; 93/2; 96/1; 96/2; 97/1; 97/2 und 121

Gemarkung Herresbach, Flur 1: Nr. 19/11 und 30/12

#### KM 2: Gehölzpflanzung

Auf die im Bereich der Erschließungsstraßen (Gottlieb-Daimler- und Rudolf-Diesel-Straße) noch, bzw. wieder zu pflanzenden 28 Laubgehölze II. Ordnung und 28 Pflanzflächen (siehe Abb. 6) wird verzichtet, um keine weiteren verkehrstechnischen Probleme bei der Erschließung der Grundstücke zu fördern. Die Laubgehölze und Pflanzflächen werden im Bereich des Maßnahmenplans realisiert, die mit der Signatur KM 2 versehen sind.

#### KM 3: Freie Sukzession

Die im östlichen Randbereich bisher als Wiese genutzte Fläche, verbleibt zukünftig der freien Sukzession und bildet damit mittelfristig einen naturnahen Waldmantel aus Sträuchern und Laubbäumen

#### **KM 4: Erweiterungsbereich**

Innerhalb und angrenzend an den Erweiterungsbereich wird gemäß der nachfolgenden Abbildung ein 6 bzw. 14 m breiter Gehölzstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standorttypischen Gehölzen versehen (vgl. Maßnahmenplan).

### **3.6 ERSATZMAßNAHME (EM)**

Der Fachbeitrag Naturschutz kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 88.035 m<sup>2</sup> externer Ausgleich zu erbringen sind. Hierzu wurde eine monetäre Bewertung vorgenommen. Die Ersatzgeldzahlung wird der Stiftung des Landkreises Mayen-Koblenz zweckgebunden zugeführt und dient der Umsetzung naturschutzfachlicher Projekte, mit funktionalem Bezug (Entwicklung von Feucht- und Nassstandorten).

### **3.7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **Beseitigung von Bäumen und Gebüsch**

Die Beseitigung von Baumbestand ist lediglich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Auf die Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG wird verwiesen.

## **4 HINWEISE**

#### Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

### Wasserrechtliche Genehmigung

Gemäß § 31 LWG bedürfen Errichtungen oder wesentliche Veränderungen von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern in weniger als 10 m Abstand von der Uferlinie der Gewässer III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für Auf- und Abtragungen.

### Vorrang ökologischer Baustoffe und Energiesparmaßnahmen

Bei den Hochbauvorhaben sollten ökologische Baustoffe (hier: insbesondere Holz- und Holznebenprodukte) sowie energiesparende Maßnahmen (wie z.B. Blockheizkraftanlagen, erhöhte Wärmedämmvorkehrungen an den Außenbauteilen) vorrangig zum Tragen kommen.

### Schutzstreifen

Für das in die Planzeichnung übernommene Mittelspannungskabel der RheinRuhr Verteilnetz AG ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

## **4.1 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
5. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist ebenfalls zu berücksichtigen.
7. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird grundsätzlich auf die §§ 5 und 55 des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gültig seit 01.03.2010 und § 2 Abs.2 LWG hingewiesen.
8. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
9. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz Rufnummer 0261 / 66753000 oder unter email landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) angezeigt wird. Für die Bereiche Drees und Herresbach: Außenstelle Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier, Tel.: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de
10. Schutzstreifen

Für das in die Planzeichnung übernommene Mittelspannungskabel der RheinRuhr Verteilnetz AG ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Es ist darauf zu achten, dass eventuell vorhandene, der Denkmalpflege bisher noch nicht bekannte Objekte wie Wegekreuze, Bildstöcke etc., die sich in dem betroffenen Bereich befinden können, unversehrt an ihren Standorten erhalten und den zuständigen Denkmalpflegebehörden - soweit nicht gelistet - mitgeteilt werden.

11. Gemäß § 31 LWG wird darauf hingewiesen, dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifen zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach Landesbauordnung zu erteilen ist.
12. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

aufgestellt im Auftrag des Planungsverbandes „Gewerbepark am Nürburgring“



Die Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbepark am Nürburgring“

Adenau, den

gez. Nisius DS  
(Verbandsvorsteher Guido Nisius)

### **Pflanzliste/ Pflanzqualität**

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

#### **Bäume I. Größenordnung**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

#### **Bäume II. Größenordnung:**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

#### **Sträucher:**

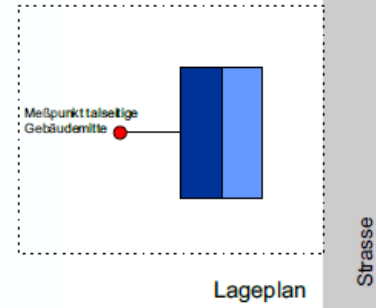
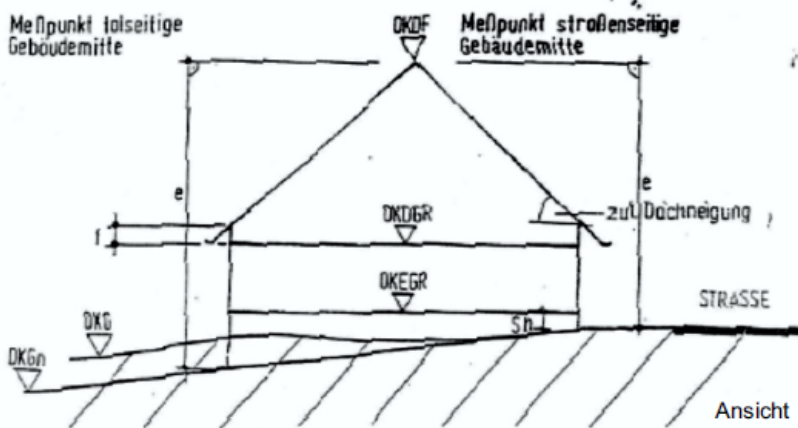
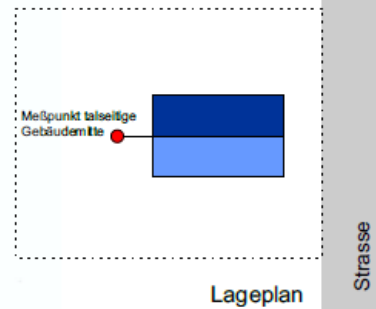
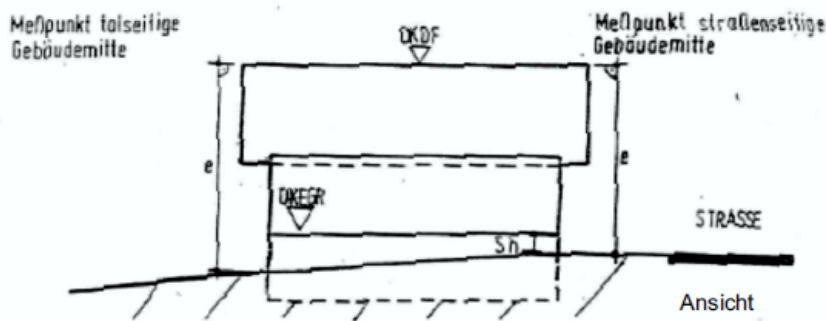
Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigfelliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Virburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

#### **Pflanzqualität Sträucher**

1 x verpfl., o.B., 3-5TR, 60-100 cm

Erläuterung der Gebäudehöhe

Erläuterung zur Textziffer 1.5 (Gebäudehöhe, Sockelhöhe, ...)



- e : Gebäudehöhe felseitig/straßenseitig
- t : DrempeLhöhe
- Sn : Sockelhöhe (straßenseitig)
- DKDF : Oberkante Dachhaut am First
- DKDGR : Oberkante Dachgeschoß-Rohfußboden
- DKEGR : Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden
- DKG : Oberkante natürliches gewachsenes Gelände
- DKGn : Oberkante neues, modelliertes Gelände

Bild 1