

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB sowie BauNVO)

a) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE, siehe Planeintrag) festgesetzt.

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

a) Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) ist die Errichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe auf nur einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebaubaren Fläche (maximal 30 %), jedoch nicht mehr als auf maximal 800 m² möglich.

Für Betriebe der Kfz-Branche einschließlich Handel mit Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen, Anteile der Randsortimente (Zubehör) mit innenstadtrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche maximal 10 % der Betriebsfläche, höchstens jedoch 100 m² betragen.

b) In den Gewerbegebieten werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe der unteren und oberen Klasse der 12. BImSchV zuzuordnen sind. Der Ausschluss der Störfallbetriebe erfolgt klarstellend wegen der auf der anderen Seite der Betzdorfer Straße in einem Abstand von ca. 30 m liegenden Wohnbebauung. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes und der Festsetzung als Gewerbebetrieb sind keine Industrieanlagen zulässig, so dass die negativen Auswirkungen durch industrielle Nutzungen ausgeschlossen werden können. Somit sind auch keine Störfallbetriebe möglich, die planerisch zu betrachten wären.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (gem § 16 Nr. 1 bis 4 BauNVO) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 273 m ü. NN nicht überschreiten.

c) Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der L 280 und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze sowie im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

d) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, § 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12,14 u. Abs.6 BauGB)

Auf Flurstück 333/2 wird eine Fläche für Wasserversorgung festgesetzt (Pumpstation)

e) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, § 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan eingetragene Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Abwasserzweckverbandes Betzdorf- Kirchen- Daaden zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung (Gebäude jeglicher Art) und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen bzw. oberflächigen Entwässerungsmulden sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Der Zugang ist für Pflege- und Wartungsarbeiten zu gewähren. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand haben. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

f) Grünflächen, § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Zu der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze hin wird eine je 3 m breite private Grünfläche festgesetzt.

g) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4/ § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Im südöstlichen Plangebiet wird die Wasserfläche (Mittelwasserspiegel) des hier verlaufenden Daadenbachs festgesetzt. Außerdem wird das gesetzliche Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches nicht überbaut werden darf. Auch die Oberflächengestalt des Überschwemmungsgebiets darf nicht so verändert werden, dass sich dies nachteilig auf den Hochwasserabfluss auswirken kann.

h) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 sowie § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Festgesetzt werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit die erforderlichen Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können. Sie sind deckungsgleich mit den Wasserflächen und dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Ziele der Festsetzung sind der Erhalt und Entwicklung von naturnahen Fließgewässern einschließlich eines Entwicklungskorridors zur selbsttätigen Entwicklung des

Fließgewässers. Dort soll flächendeckend ein Biotop entsprechend § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz entstehen, welches bisher nur in kleinen Teilflächen entwickelt ist (Details siehe Begründung, Abschnitt 4.2.3)

i) Als sonstiges Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“ in der Stadt Daaden festgesetzt.

2. Hinweise/Empfehlungen

a) Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebiets können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturschutzrechtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisverwaltung als Untere Denkmalfachbehörde bzw. der Verbandsgemeinde und/oder der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz in 54290 Trier (Obere Denkmalschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 17 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rh.-Pf.).

b) Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 30.08.2018 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan „Vorm Stoß/ Unten vor dem untersten Wald“ von dem auf Eisen, Blei, Kupfer, Schwefelkies und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Füsseberg kons.“ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffgetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld aufrechterhalten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt für die geplanten Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Gelotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

c) Baugrunduntersuchung/ Bodenarbeiten

Das Planungsgelände liegt innerhalb der Daadenbachaue. Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

- 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.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18916 zu berücksichtigen.

d) Hinweise zur Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung der Baugrundstücksflächen hat entsprechend den Vorgaben der Verbandsgemeinde Daaden- Herdorf und VGW Daaden zu erfolgen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, wenn technisch möglich, ortsnah über die belebte Bodenzone versickert bzw. in den Vorfluter Daadenbach eingeleitet werden. Entsprechend der Stellungnahme der Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD- Nord vom 15.08.2018 ist es empfehlenswert, unbelastetes Niederschlagswasser dezentral in den nicht versiegelten Grundstücksflächen südlich der gewerblich nutzbaren Flächen abzuführen, um eine zusätzliche Vernässung zur Verbesserung der ökologischen Zielsetzung, nämlich der Entwicklung von nassliebenden Röhrichten und Sauergrasgesellschaften zu erreichen.

Eine entsprechende Entwässerungsplanung ist frühzeitig zur Genehmigung vorzulegen. Die Planung und Genehmigungsfähigkeit ist mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Altenkirchen abzustimmen und ist von dort zu genehmigen.

e) Hinweise zum Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW- Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Laut der Stellungnahme der VGW Daaden vom 29.08.2018 ist die Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von ca. 107 m³/h (über 2 Stunden) bei einem Entnahmedruck von 1,5 bar am Hydranten sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen an die Löschwasserversorgung müssen vom zukünftigen Nutzer der Grundstücke gewährleistet werden (Objektschutz nach DVGW).

f) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über die L 280 erfolgen. Bei der Anlage der Zufahrten zur L 280 ist die Einhaltung der Sichtweiten (Anfahrtsicht) gemäß RAS 2006 zu gewährleisten.

g) Gewässer III. Ordnung

Entlang der L 280 westlich vom Plangebiet befindet sich ausweislich der Planunterlagen noch ein Gewässer III. Ordnung. In der Örtlichkeit scheint dieses Gewässer nicht mehr vorhanden zu sein. Im Hinblick auf das spätere baurechtliche Verfahren empfiehlt es sich mit den Wasserbehörden abzustimmen, in welcher Weise das Nichtbestehen einer Gewässereigenschaft festgestellt werden kann.

h) Überschwemmungsgebiet

Im Hinblick zur Nähe des Überschwemmungsgebiets können Hochwasserereignisse mit den zu erwartenden Schäden an baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Die geplanten baulichen Anlagen werden eine Aufschüttung des Geländes

erforderlich machen. Die Böschungen zum Überschwemmungsgebiet sollen so flach wie möglich ausgestaltet werden.

i) Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auf die Fauna sind Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken. Bei einer Durchführung baulichen Arbeiten innerhalb der Aufzuchtzeit ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Durch die Baumaßnahmen selbst sowie durch die Lagerung von Material und Maschinen darfs es zu keiner Beeinträchtigung von Biotopflächen sowie den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kommen.

j) Leitungsrecht

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

- Der Abwasserzweckverband Betzdorf- Kirchen- Daaden betreibt im geplanten Bereich einen Abwasserkanal. Planungen im Bereich des Abwasserkanals sind mit dem Abwasserzweckverband Betzdorf- Kirchen- Daaden abzustimmen. Vom Abwasserkanal ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Die Lage des Abwasserkanals ist der Stellungnahme der Verbandsgemeinde Betzdorf- Gebhardshain vom 09.08.2018 bzw. bei der Verbandsgemeinde selbst zu erfragen.
- Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden. Die Lage der im Geltungsbereich befindlichen Netzanlagen kann beim Unternehmen oder der Verbandsgemeindeverwaltung Daaden erfragt werden. Die vorhandenen Netzanschlussleitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Inwieweit diese durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen betroffen sind, muss anhand konkreter Ausführungsplanungen bewertet werden. Hierzu bedarf es einer frühzeitigen Abstimmung zwischen dem Bauherrn bzw. Planer und der Telekom Deutschland GmbH.

Gesetzesgrundlagen

§ 2 Absatz 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I.S. 619)

§ 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) Änderung vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV vom 18. Dezember 1990) und durch vorstehenden Text festgesetzt.