

Bebauungsplan "Kottenheimer Weg"

der Stadt Mayen



Textfestsetzungen

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 4

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Februar 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	2

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- 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), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Mayen, Rosengasse 2, 56727 Mayen, während der Dienststunden eingesehen werden.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Stadtrates war, übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Mayen,

(Wolfgang Treis)

„Kottenheimer Weg“, Stadt Mayen

Februar 2018

Stadt: Mayen

Gemarkung: Mayen

Flur:

2

Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet	1
1.1.2 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet	1
1.1.3 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	4
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	4
1.3 Bauweise	4
1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
1.5 Unterirdische Leitungsführung	4
1.6 Flächen für Aufschüttungen	4
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen im Geltungsbereich	5
3.2 Einzelbaumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen an straßenzugewandten Flächen	5
3.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen	6
3.1 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	6
3.2 Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen zur Randeingrünung und als Leitstruktur für Fledermäuse (Fläche A)	6
3.3 Erhalt und Entwicklung eines Jagdhabitats für Fledermäuse (Fläche B)	7
4 Hinweise	7
4.1 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit	7
4.2 Archäologie	7
4.3 Baugrund	7
4.4 Bodenschutz	7
4.5 Hinweise zum Artenschutz	8
4.6 Niederschlagswasser	8
4.7 Flächenbefestigung	8

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit den Einschränkungen der Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind mit max. 80 m² Wohnfläche je Wohnung.
Diese Wohnungen sind zwingend im Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnung.
Es ist maximal eine Wohnung je Betrieb zulässig.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

(Anmerkung: Bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen Platzhalter, die Werte werden nach Fertigstellung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Teilflächen festgesetzt.

Zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE_e) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} tags in dB	L _{EK} nachts in dB
GEe1
GEe2

GEE3
------	-------	-------

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

X-Wert =

Y-Wert =

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente LEK, zus. in dB	
		Tag	Nacht
A
B
C
D
.....

Richtungssektoren, Maßstab 1:.....

.....

Hinweis:

Die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente an den jeweiligen Immissionsorten erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“, unter der Bedingung der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie beispielsweise Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung zu berücksichtigen ist.

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (L_{EK}) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente ($L_{EK,zus.}$) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflexionen usw.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebs bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtemissionskontingente eingehalten werden. Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig. Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und geplanten betrieblichen Fahrstraßen) oder aber auch Verladebereichen oder auch Lärmschutzwänden und -wällen etc.
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Belüftungsaggregate etc.)

Weiterhin bestehen innerhalb des kontingentierten Bereiches die Anforderungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm – Immissionsrichtwerte) für evtl. schutzbedürftige Nutzungen.

1.1.3 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

§ 1 Abs. 9 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Wohnungsprostitution, Swingerclubs, Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), Sexkinos, Einzelhandel dessen Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Wettannahmestellen sowie
- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und eine Verkaufsfläche von max. 100 m² aufweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes über 12,5 m über der Höhe der Fahrbahnoberfläche an der südlichen Straßenbegrenzung des Kottenheimer Wegs liegen. Der untere Bezugspunkt der Fahrbahnoberfläche an der südlichen Straßenbegrenzung des Kottenheimer Wegs wird gemessen an der Höhe der Fahrbahn lotrecht von der vorderen Fassade des jeweiligen Gebäude auf die Straßenbegrenzung treffend. Die Gebäudehöhe als oberer Bezugspunkt wird gemessen bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist maximal 0,5 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten. Die Gebäudehöhe darf maximal 12,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens liegen (siehe Schemaschnitt in Anlage 1).

Von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe ausgenommen sind anlagenbezogene Gebäudeteile z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter etc. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe (höchstes Gebäudeteil bzw. Anlagenteil) von 25 m über dem Kottenheimer Weg nicht überschreiten.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf 80 m nicht überschreiten.

1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind auch zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen des Hochbaus oder Stellplätze, auch nicht im Rahmen von Befreiungen, zulässig.

1.5 Unterirdische Leitungsführung

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.6 Flächen für Aufschüttungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die gesamte Baufläche des Gewerbegebietes ist bis maximal auf die Höhe des Kottenheimer Wegs zu verfüllen. Bestehende Verfüllgenehmigungen bleiben unberührt.

Die Aufschüttungen an benachbarten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen mit einer Neigung 1:1,5 aneinander anzugleichen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder sich bewegendem bzw. blinkendem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Anmerkung: Die folgenden Festsetzungen 2.1 bis 2.6 haben noch vorläufigen Charakter und werden ggfls. noch angepasst.)

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen im Geltungsbereich

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten 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 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
 - Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU
 - Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
 - Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Einzelbaumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen an straßenzugewandten Flächen

Entlang der anschließenden Erschließungsstraße (Kottenheimer Weg) ist auf den privaten Baugrundstücken die Anlage einer Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen der anliegenden Pflanzenliste vorzunehmen.

Aus gestalterischen Gründen soll sich dabei auf die Anpflanzung der Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides*) beschränkt werden.

Die Einzelbäume sind mit unbefestigten Baumscheiben von jeweils mind. 6 m² anzupflanzen, wobei ein Pflanzabstand von 12- 15 m untereinander zu beachten ist. Die Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind zu beachten (siehe Textfestsetzung Nr. 2.1).

3.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die unter Festsetzung Nr. 2.1 formulierten Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) sind zu berücksichtigen.

3.1 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Böschungsf Flächen sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen.

Sofern Baum- oder Gehölzbestand aus standorttypischen Laubgehölzen erhalten wird, kann dieser auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des jeweiligen Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

3.2 Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen zur Randeingrünung und als Leitstruktur für Fledermäuse (Fläche A)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 a und b BauGB

Innerhalb der Fläche A ist eine geschlossene Gehölzstruktur als Randeingrünung des Gewerbegebiets sowie als Leitstruktur für Fledermäuse zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Der vorhandene Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten. Teilbereiche der Fläche A, welche nach Abschluss der Verfüllungsarbeiten keinen Gehölzbestand aufweisen, sind geschlossen mit heimischen Sträuchern und mittelwüchsigen Bäumen II. Ordnung (als Heister) gemäß der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Auszunehmen von der Bepflanzung sind beidseitig der Gehölzpflanzung vorgelagerte krautige Saumstreifen, welche im Übergang zu dem angrenzenden Baugebiet bzw. zu der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in einer Breite von jeweils 1 - 1,5 m auszubilden sind.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % betragen.

Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände für Pflanzungen nach §§ 44 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Modellierung des Geländes laut Verfüllungsgenehmigung vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Unmittelbar nach Abschluss der Verfüllungsarbeiten ist die Fläche A durch optische Abgrenzung dauerhaft - sowohl bauzeitlich als auch nach Herstellung der gewerblich nutzbaren Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet - vor Betreten und Befahren zu schützen.

Eine Beleuchtung der Fläche A ist nicht zulässig.

3.3 Erhalt und Entwicklung eines Jagdhabitats für Fledermäuse (Fläche B)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche B ist als Jagdhabitat für Fledermäuse zu erhalten und zu entwickeln.

Dabei sind die Vorgaben des Bewirtschaftungsplans zum tangierten FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (Maßnahme A3) zu beachten.

Unmittelbar nach Abschluss der Verfüllungsarbeiten ist die Fläche B durch optische Abgrenzung dauerhaft - sowohl bauzeitlich als auch nach Herstellung der gewerblich nutzbaren Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet - vor Betreten und Befahren zu schützen.

4 Hinweise

4.1 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.

4.2 Archäologie

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig zu melden. Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz postalisch, telefonisch unter 0261/6675-3000 oder per Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de zu erstatten.

4.3 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

4.4 Bodenschutz

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen.

4.5 Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Unmittelbar vor der Beseitigung von Bäumen mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (Bäume mit Höhlungen, Rissen, abstehender Borke u.ä.) sind die Quartiermöglichkeiten auf einen Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen. Sofern hierbei Fledermausindividuen vorgefunden werden, sind weitergehende Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Fledermäuse zu vermeiden.

Der Abriss von Gebäuden sollte möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 30. März des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben / Zwischenquartiernutzung von Fledermäusen) erfolgen. Unabhängig von dem Zeitraum des Abrisses von Gebäuden gelten die Regelungen zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (z.B. Tötungsverbot und Nest-/ Quartiersschutz des Einzelindividuums), so dass ganzjährig vor Abriss von Gebäuden mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt werden soll, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen.

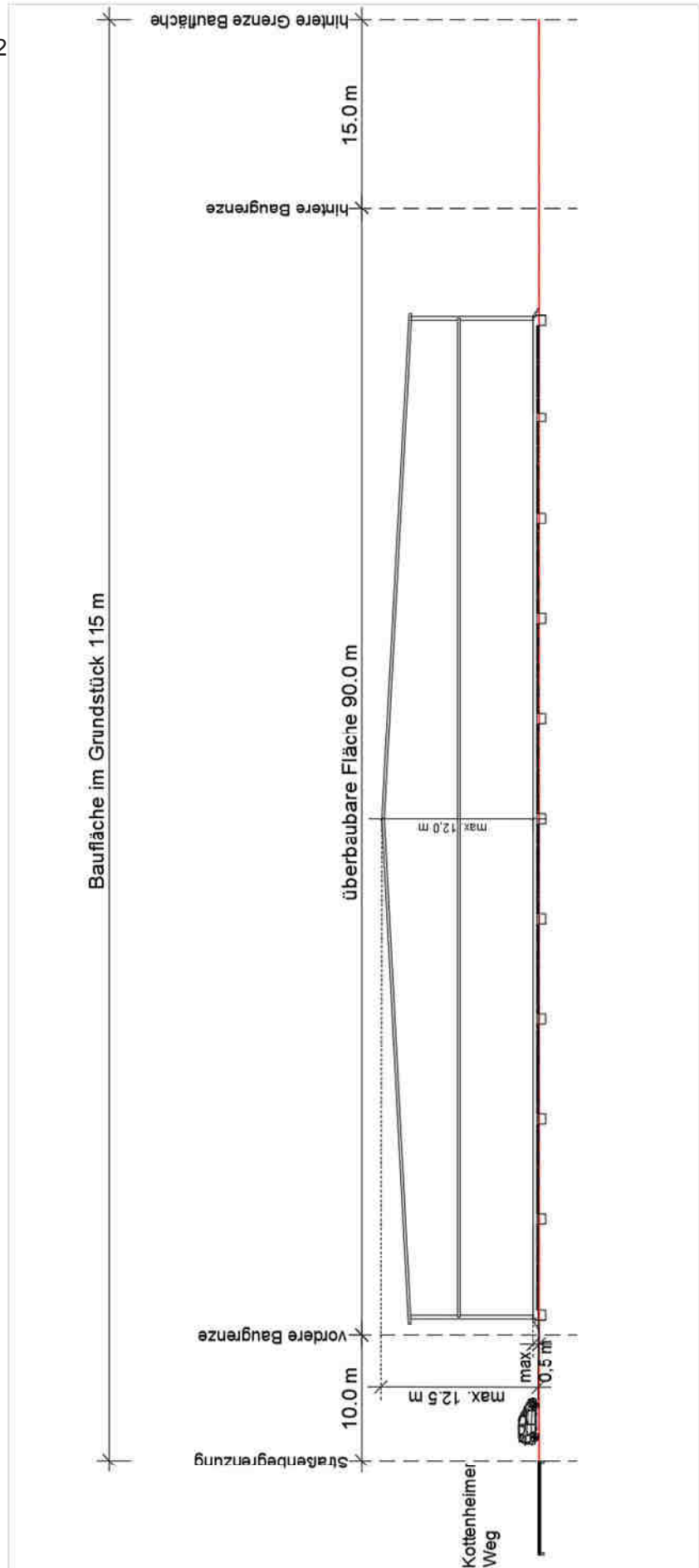
4.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

4.7 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weiffugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Anlage 1:
Schemaschnitt zu Festsetzung 1.2.2



Anlage 2: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Ergänzungspflanzung Fläche A	Anteilsbepflanzung im GE (Strauch- / Heister-Pflanzungen)	Baumpflanzungen an Stellplätzen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister Bo= Bodendecker
Zu pflanzende Art								
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)	x	x		B II. /He
Acer campestre in Sorten (z.B. `Huibers Elegant`)	Feld-Ahorn in Sorten			x	x	x		B II.
Acer platanoides	Spitzahorn			(x)	x	x		B I.
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn in Sorten			x	x	x		B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	(x)	x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x			x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x		x	x		Str
Corylus columna	Baum-Hasel			x	x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x		x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			x	x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn		x	(x)	x	x		B II./He
Frangula alnus	Faulbaum		x		x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche			(x)	x	x		B I.
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x		x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x		(x)	x	(x)	Str
Malus in Sorten	Zierapfel			x	x	x		B II.
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch				x	x		Str
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne			x	x	x		B II.
Pyrus malus	Wildapfel		x			(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		x	x		B II./He
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x	(x)	x	(x)		B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere					x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x			x	x	Str
Robinia pseudoacacia in Sorten (z.B. `Magnifica`)	Robinie in Sorten			x	x	x		B I.
Rosa canina	Hunds-Rose	x	x		x	(x)		Str
Rubus idaeus	Himbeere		x		x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x		x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x		x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x		x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x		x	x		B II./He
Tilia cordata in Sorten (z.B. `Rancho`)	Winter-Linde in Sorten			x	x	x		B I./ B II.
Ulmus-Hybride in Sorten (z.B. `Rebona`)	Ulme in Sorten			x	x	x		B I.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		x		x	x	x	Str