

# Bebauungsplan

## "Kottenheimer Weg"

der Stadt Mayen



### Textfestsetzungen

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 4

### Satzungsausfertigung

Stand: Februar 2019

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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



**„Kottenheimer Weg“, Stadt Mayen**

Februar 2019

---

|                   |              |              |          |
|-------------------|--------------|--------------|----------|
| <b>Stadt:</b>     | <b>Mayen</b> |              |          |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Mayen</b> | <b>Flur:</b> | <b>2</b> |

---

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)

Oberbürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| <b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....  | <b>1</b> |
| 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.....  | 3        |
| 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....  | 3        |
| 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....  | 3        |
| 1.3 Bauweise .....  | 4        |
| 1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....  | 4        |
| 1.5 Unterirdische Leitungsführung.....  | 4        |
| 1.6 Flächen für Aufschüttungen.....   | 4        |
| <b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....  | <b>4</b> |
| <b>3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur</b> .....                                    | <b>5</b> |
| <b>    und Landschaft</b> .....   | <b>5</b> |
| 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.....   | 5        |
| 3.4 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen .....  | 6        |
| 3.5 Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen zur Randeingrünung und als Leitstruktur für Fledermäuse (Fläche A)..... | 6        |
| 3.6 Entwicklung von Ruderalfluren mit Steinriegeln (Fläche B) .....   | 7        |
| 3.7 Erhalt und Entwicklung eines Jagdhabitats für Fledermäuse (Fläche C).....   | 8        |
| 3.8 Rückhaltung des Niederschlagswassers.....   | 8        |
| 3.9 Zuordnungsfestsetzung .....   | 8        |
| <b>4 Hinweise</b> .....   | <b>9</b> |
| 4.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen.....   | 9        |
| 4.1.1 Fläche E1 (Gemarkung Baar, Flur 13, Flurstück 15 tlw): .....  | 9        |
| 4.1.2 Fläche E2 (Gemarkung Trimbs, Flur 2, Flurstück 165/7 tlw.).....   | 9        |
| 4.2 Archäologie .....   | 9        |
| 4.3 Baugrund und Bodenschutz .....  | 9        |
| 4.4 Altablagerungen.....  | 10       |
| 4.5 Hinweise zum Artenschutz .....  | 10       |
| 4.6 Niederschlagswasser.....  | 11       |
| 4.7 Flächenbefestigung .....  | 11       |
| 4.8 Waldabstand.....  | 11       |
| 4.9 Schutz der Gasleitung .....   | 11       |

# 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 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,

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 Baumasse untergeordnet sind mit max. 80 m<sup>2</sup> 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. 2 und 3 BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

### 1.1.2 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

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

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind 3 Teilflächen festgesetzt.

Zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE<sub>e</sub>) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | L <sub>EK</sub> tags in dB | L <sub>EK</sub> nachts in dB |
|------------|----------------------------|------------------------------|
| GEE1       | 56 dB(A)/m <sup>2</sup>    | 41 dB(A)/m <sup>2</sup>      |
| GEE2       | 58 dB(A)/m <sup>2</sup>    | 43 dB(A)/m <sup>2</sup>      |
| GEE3       | 59 dB(A)/m <sup>2</sup>    | 44 dB(A)/m <sup>2</sup>      |

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

X-Wert = 374642  
Y-Wert = 5577519

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

| Bezeichnung Sektor | Winkelbereich in ° | Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in dB |       |
|--------------------|--------------------|--|-------|
|                    |                    | Tag                                    | Nacht |
| A                  | 260 – 320          | 3                                      | 3     |
| B                  | 320 – 220          | 1                                      | 1     |
| C                  | 220 – 260          | 0                                      | 0     |

Hinweis:

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.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile an den an den jeweiligen Immissionsorten muss erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ erfolgen.

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 m<sup>2</sup> 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 Baugenehmigungen und 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**

#### **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 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> anzupflanzen, wobei ein Pflanzabstand von 12- 15 m untereinander zu beachten ist. Die Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind zu beachten (siehe Textfestsetzung Nr. 3.1).

Die Baumpflanzungen sind außerhalb des Leitungsrechtes für die Gasleitung anzulegen.

#### **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 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Festlegung der Anzahl an Baumpflanzungen zählen alle Stellplätze in Summe auf einem Baugrundstück.

Die unter Festsetzung Nr. 3.1 formulierten Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) sind zu berücksichtigen.

### 3.4 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.

### 3.5 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 Grünfläche 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 Verfüllungsge-  
nehmigung 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.

### 3.6 Entwicklung von Ruderalfluren mit Steinriegeln (Fläche B)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf Fläche B ist die Entwicklung von ruderalen Säumen auf nährstoffarmen Rohböden zuzulassen. Die Entwicklung soll über die natürliche Sukzession erfolgen und über turnusmäßige Pflegemaßnahmen gesteuert werden, so dass es nicht zu einer fortgeschrittenen Gebüschsukzession auf diesen Standorten kommt.

Innerhalb Fläche B müssen mindestens sechs Steinriegel als Ausweich-Lebensräume für Eidechsen angelegt werden. Die Steinriegel müssen bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Eidechsen (siehe Hinweis „Zeitliche Regelung zur Baufeldherrichtung in potentiellen Eidechsen-Habitatflächen“) fertiggestellt werden.

Bei der Erstellung der Steinriegel gelten folgende Vorgaben:

- Die Steinschüttungen müssen mind. 1 m in den Boden eingesenkt sein, um als Winterquartiere für Eidechsen dienen zu können und ca. 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie müssen über eine Breite von ca. 2 m verfügen und nierenförmig sein mit einer Länge von mindestens 5 m. Als Schüttmaterial dienen gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 100 – 300 mm. Für den sichtbaren Teil der Schüttung können ggf. auch kleinere Steine (ca. 100 – 200 mm) verwendet werden. Dort wird kleinräumig nährstoffarmes Substrat aufgebracht.
- der Wasserabfluss der Steinschüttungen sicherzustellen, da nasser Boden von Reptilien zur Überwinterung gemieden wird.
- Die Nordseite der Steinschüttungen ist mit Erdreich, ggf. mit anstehendem Material, das durch das Ausheben der Grube für die Steinschüttung angefallen ist, zu hinterfüllen. Bei Bedarf kann das Erdreich mit wenigen niedrigen Sträuchern (z. B. 3 bis 5 Hundsrosen, Schwarzdorn, Weißdorn) bepflanzt werden, um Möglichkeiten zur Thermoregulation der Reptilien zu bieten.
- Im Umfeld der Steinschüttungen sind mehrere Sandlinsen als Eiablageplätze anzulegen. Diese sollten aus Flusssand (unterschiedliche Körnung) bestehen und können mit Löss, Lehm oder Mergel gemischt werden. Die Flächengröße sollte jeweils etwa 1 bis 2 m<sup>2</sup> betragen, die Tiefe ca. 70 cm. Die Eiablageplätze müssen gut besonnt sein, damit die Eier sich schnell genug entwickeln können. Um einen möglichst ausgewogenen Feuchtigkeitshaushalt zu erhalten, sind die Sandlinsen kleinräumig auszubilden.

*Hinweis zur Pflege: Um die Bereiche der Steinriegel offen zu halten, sind diese zweimal jährlich zu mähen, im zeitigen Frühjahr und im Herbst (im Zeitraum zwischen dem 15.10 eines Jahres und dem 31.03. des Folgejahres). Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm. Das Mähgut muss entfernt werden.*

Die Anlage von Versickerungs- und Transportmulden zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist innerhalb der Flächen B bis zu einem Anteil von 50 % zulässig. Die Fläche B ist nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen. Die Flächen können in ihrer Entwicklung in den ersten Jahren sich selbst überlassen werden; erst nach dem 3. Jahr sind Pflegemaßnahmen (Mahd, Abschieben, Aufgrubbern etc.) erforderlich, um den ruderalen Charakter zu erhalten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, auch Nebenanlagen und Garagen sowie Zufahrten und Stellplätze, mit Ausnahme der Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, ist innerhalb der Flächen unzulässig.

### 3.7 Erhalt und Entwicklung eines Jagdhabitats für Fledermäuse (Fläche C)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und Nr. 14 BauGB

Die Fläche C 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 C durch optische Abgrenzung dauerhaft - sowohl bauzeitlich als auch nach Herstellung der gewerblich nutzbaren Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet - vor Betreten und Befahren zu schützen.

Zulässig ist die Anlage von Mulden und Becken zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung in Erdbauweise.

### 3.8 Rückhaltung des Niederschlagswassers

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen neu anzulegender Gewerbegebietsflächen ist in einem System dezentraler Mulden und Gräben zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken anzulegen, wobei die Böschungsneigungen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 herzustellen sind.

Die Versickerungsmulden können bis zu 50 % der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B – ‚Erhalt und Entwicklung von Ruderalflächen‘ nutzen; die Anforderungen an die Maßnahme B muss gewährleistet bleiben, d.h. die Böschungen sind aus dem ortsbürtigen Material herzustellen und der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. über entsprechende Pflegemaßnahmen in einem frühen Sukzessionsstadium (ruderaler Staudenflur) zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Böschungfläche ist ein Strauch zu pflanzen; hierzu sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Versickerungsmulden außerhalb der B-Maßnahmenflächen können in Erdbauweise hergestellt und mit einer Extensiv-Wiesenmischung begrünt werden. Je 300 m<sup>2</sup> Böschungfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum gem. Pflanzliste im Anhang auf den Böschungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung und Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Funktionsfähigkeit der Mulden folgt, umzusetzen.

#### Hinweis:

Der Nachweis der Rückhaltung und Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Vorhaben separat zu führen.

### 3.9 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater Bautätigkeit zugeordnet:

- Ausgleichsmaßnahmen E1: Gemarkung Baar, Flur 13, Flurstück 15 mit einer Größe von 9.850 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsmaßnahmen E12 Gemarkung Trimbs, Flur 2, Flurstück 165/7 mit einer Größe von 2.835,53 m<sup>2</sup>

## 4 Hinweise

### 4.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen

#### 4.1.1 Fläche E1 (Gemarkung Baar, Flur 13, Flurstück 15 tlw):

*Extensivierung von bislang intensiv bewirtschaftetem Grünland:*

Die auf der Planzeichnung aufgebrachte Grünlandfläche mit einer Größe von 9.850 m<sup>2</sup> ist nachhaltig extensiv zu unterhalten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (erste Mahd ab dem 01.07. eines Jahres), Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### 4.1.2 Fläche E2 (Gemarkung Trimbs, Flur 2, Flurstück 165/7 tlw.)

Die auf der Planzeichnung aufgebrachte Fläche mit einer Größe von 2.835,53 m<sup>2</sup> ist wie folgt herzustellen und zu unterhalten:

- Beseitigung von Gehölzen im Bereich aktueller und potentieller Halbtrockenrasen-Standorte, Belassen einiger Gehölzgruppen und Heckenstrukturen
- nachhaltige extensive Pflege der Halbtrockenrasen durch Mahd oder Beweidung
- Entnahme von Gehölzen auf Teilflächen

Zielbiotope sind:

- Silikatmagerrasen mit Heckenstrukturen, Felskuppen, Schieferhalden
- Trespen-Halbtrockenrasen
- Laubmischwald mit Saumstrukturen.

Nähere Angaben sind dem beigefügten Formblatt zum Ökokonto der Stiftung Natur und Umwelt zu entnehmen.

### 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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu erstatten.

### 4.3 Baugrund und Bodenschutz

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. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

## 4.4 Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerungsstelle Mayen, Grubenfeld (6) mit der Registriernummer 137 00 068 – 0237 und die Ablagerungsstelle Mayen, Auf den Layen, Registrier-Nr.: 137 00 068 – 0226. Die Altablagerungsstellen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sofern bei den Baumaßnahmen, worunter auch die Anlage von Erdbecken zur Oberflächenwasserbewirtschaftung fallen, belastete Böden in Erscheinung treten, ist eine Abstimmung mit dem der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Referat 32 Abfallwirtschaft/Bodenschutz erforderlich.

## 4.5 Hinweise zum Artenschutz

### Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzbeständen

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Unmittelbar vor der Beseitigung von „Biotopbäumen“ mit Höhlungen, Rissen, abstehender Borke u. ä. sind Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf einen Besatz hin zu untersuchen. Sofern hierbei Fledermausindividuen vorgefunden werden, sind weitergehende Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Fledermäuse zu vermeiden (z. B. Rettungsumsiedlung in Ersatzkästen).

Für jeden Biotopbaum mit Quartiereignung für Fledermäuse sind jeweils zwei Ersatzkästen an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufzuhängen, um einen funktionalen Ausgleich für verloren gehende Quartieroptionen zu erbringen. Für Bäume mit Specht- oder Astlöchern und dahinter befindlichen Hohlräumen sind zusätzlich zwei Vogelkästen als Ausgleich bereitzustellen.

### Sprengungen

Sprengungen (z. B. zur Beseitigung von Felspartien) sind unzulässig, um das bedeutsame Fledermausquartier in den angrenzenden Basaltgruben nicht zu beeinträchtigen.

### Gebäudeabriss und Entfernung/Zuschüttung von Bruchsteinmauern/Felspartien

Der Abriss von Gebäuden sowie die Entfernung/Zuschüttung von spaltenreichen Fels-/ Mauerbereichen 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 gelten die Regelungen zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (z.B. Tötungsverbot und Nest-/ Quartierschutz des Einzelindividuums), so dass ganzjährig mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt werden soll, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Analog zum Ersatz verlorengelender „Biotopbäume“ sind auch bei Abriss von spaltenreichen Gebäudefronten/Felspartien/ Mauern die Aufhängung von jeweils zwei Ersatzkästen einzuplanen.

### Glasfronten

Bei neuerrichteten Gebäuden sind große spiegelnde Glasfronten (Fenster) oder Fassaden so zu gestalten, dass ein Vogelschlag auszuschließen ist. Dazu sind z.B. Spezialgläser erhältlich, die im UV-Lichtbereich ein Rasterbild anzeigen.

### **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtung soll insektenfreundlich unter Verwendung von Natriumdampflampen oder getaktete LED-Leuchtmittel ausgeführt werden, um ein sich Totfliegen von vielen Insekten zu verhindern.

### **Zeitliche Regelung zur Baufeldherrichtung in potentiellen Eidechsen-Habitatflächen:**

Um Tötungen von Eidechsen-Individuen zu vermeiden, ist das Herrichten/ Räumen des Bau-felds innerhalb von Flächen mit Habitatpotential für Eidechsen ausschließlich zwischen dem 01. August und dem 10. Oktober eines Jahres oder zwischen dem 15. März und dem 15. April eines Jahres zulässig.

In den genannten Zeiträumen sind die Tiere in der Lage, Eingriffen auszuweichen.

Von dieser Regelung betroffen sind ausschließlich folgende Teilflächen:

- nicht versiegelte Lagerflächen mit lückenhafter Vegetation und Versteckmöglichkeiten in Form von Natursteinmaterial (am Rand des steinverarbeitenden Betriebs)
- lückenhaft ausgeprägte Gras-/Krautfluren (am Rand des steinverarbeitenden Betriebs sowie im Anschluss an den Bauhof im östlichen Teil des Plangebiets)
- Bereich Trockenmauer (am Rand des steinverarbeitenden Betriebs)

Von der Regelung kann abgesehen werden, wenn in den Eingriffsbereichen keine Vorkommen von Eidechsen nachweisbar sind. Der Nachweis ist durch einen sachkundigen Biologen zu führen. Ansonsten sind Mauereidechsen einzusammeln und in geeignete Ersatzbiotop (siehe Festsetzung 3.6) umzusiedeln.

## **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. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

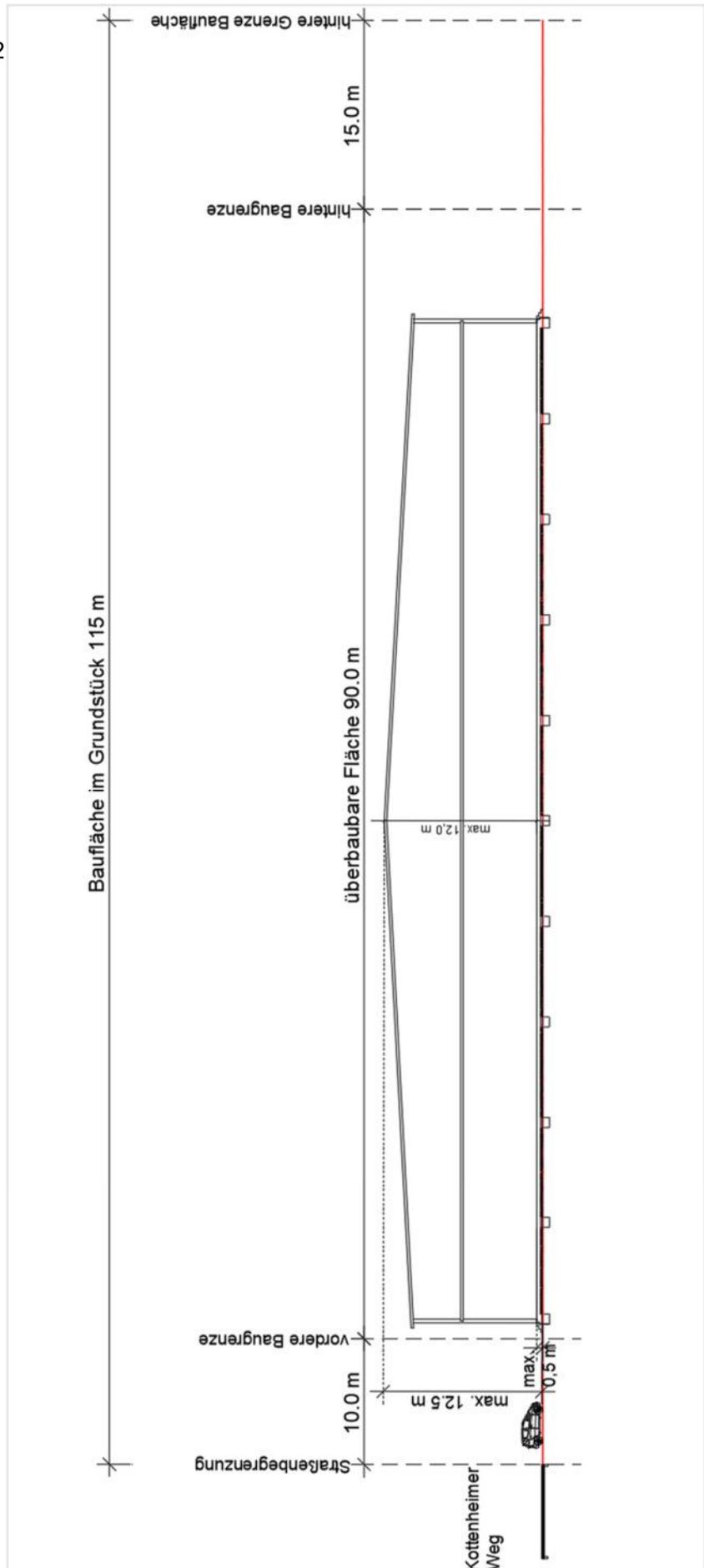
## **4.8 Waldabstand**

Werden Gebäude näher als 35 m zum angrenzenden Wald errichtet, ist auf eine verstärkte Dachkonstruktion zum Personenschutz zu achten. Ansprüche aus Schäden aufgrund des angrenzenden Waldes sollen zwischen den jeweiligen Eigentümern ausgeschlossen werden.

## **4.9 Schutz der Gasleitung**

Am Rand des Plangebietes verläuft eine Gasleitung. Innerhalb des in die Planzeichnung einge-tragenen Leitungsrechtes ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

**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<br>B II. = Bäume II. Ordnung<br>Str = Sträucher<br>He = Heister<br>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 colurna                                   | 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  |