



Stadt Montabaur
Verbandsgemeinde Montabaur
Westerwaldkreis

Bebauungsplan Gewerbegebiet
„Ober dem Beulköpfchen“

Textfestsetzungen
(Blatt B1 bis B11)

Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Februar 2024

Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung der Beteiligung vom Januar 2023
sind in den Textfestsetzungen blau markiert.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Gewerbegebiet**" [GE] nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird in die Teilflächen GE1 bis GE4 unterteilt.

1.1.1 Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind allgemein zulässig, wobei *Bordelle, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art als sonstige Gewerbebetriebe sowie selbstständige Tankstellen*, die nicht betriebsbezogen sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind.

1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen *Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter* werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke*) und Nr. 3 (*Vergnügungsstätten*) genannten Arten von Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe der Abstandsklassen I – IV i.S.d. Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.2.1992 - Az. 10615-83 150-3 - über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohnbaugebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie

- Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen i.S.d. Ziffer 179 des Abstandserlasses,

- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Schweinen i.S.d. Ziffer 157 des Abstandserlasses,

- Kompostieranlagen i.S.d. Ziffer 187 des Abstandserlasses,

- Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen i.S.d. Ziffer 148 des Abstandserlasses sowie Logistikbetriebe, deren Transportanteile mit denen einer Spedition oder einem Betrieb zum Umschlag größerer Gütermengen vergleichbar sind

nicht zulässig.

Sonstige Anlagen der Abstandsklassen I – IV sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsträchtigkeit des Betriebes dem einer unter die Abstandsklassen V – VII fallenden Betriebes entspricht.

1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „*Gewerbebetriebe aller Art*“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass die Errichtung von selbstständigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben ausgeschlossen wird.

1.3 **Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO** ist Einzelhandel im Plangebiet nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, verarbeitet oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen (ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw.), jedoch höchstens 350 m² Verkaufsfläche, festgesetzt.

1.4 Emissionskontingente

Zulässig sind in den Teilflächen [GE1 bis GE4] Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Zonierung	L _{EK} tags in dB(A)/m ²	L _{EK} nachts in dB(A)/m ²
GE1 (TF1)	63	48
GE2 (TF2)	58	43
GE3 (TF3)	62	48
GE4 (TF4)	56	41

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006, welche in der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Bauverwaltung, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur während der üblichen Dienststunden eingesehen werden kann.

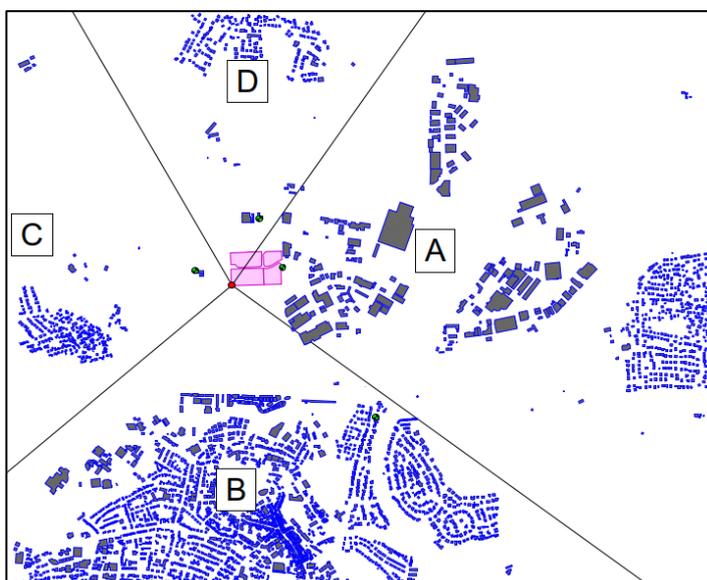
Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis D der nachfolgenden Planskizze können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	35,0	126,0	0	0
B	126,0	230,0	3	3
C	230,0	330,0	2	1
D	330,0	35,0	1	1

Der Referenzpunkt für die Sektoren der zulässigen Zusatzkontingente hat folgende UTM-Koordinaten:

X	Y
32416640,00	5589330,00



Planskizze zu den vorgenannten Sektoren und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten; eingenordet, unmaßstäblich
 (Quelle: Schalltechnische Stellungnahme Büro Pies, Boppard, vom 18.02.2022)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO, als Baumassenzahl [BMZ] gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 sowie § 21 BauNVO und als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Nutzungsschablone				
Ordnungs- bereich- Fest- setzungen	GE1	GE2	GE3	GE4
GRZ	0,8			
GRZ²	0,8			
BMZ	9,0			
max. Gebäude- höhe [GH] ü. NHN	280 m	277 m	279 m	275 m
max. Gebäude- höhe ü. OKF EG	14 m	14 m	14 m	14 m
L_{EK}, tags	63 dB(A)	58 dB(A)	62 dB(A)	56 dB(A)
L_{EK}, nachts	48 dB(A)	43 dB(A)	48 dB(A)	41 dB(A)

Die maximalen Gebäudehöhen [GH] baulicher Anlagen sind für die Ordnungsbereiche GE1 bis GE4 als Höhe in Metern [m] ü. NHN gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Für die Teilflächen [GE1 bis GE4] wird zudem die maximale (absolute) Gebäudehöhe gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der GH gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG), oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Die maximalen Gebäudehöhen gelten auch für Werbeanlagen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Firsthöhe/Gebäudeoberkante mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Siloanlagen, Windräder) von der Stadt Montabaur im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

~~**3.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen zulässig.~~

4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

4.1 Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich 5° als begrünte Flächen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 5 cm auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

2. WERBEANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Höhenfestsetzungen der Gebäude **zulässig**.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Erschließung der Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die am nördlichen Rand außerhalb des Plangebietes stockende Baum- und Strauchhecke ist während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

V3 bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten, auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

V4 bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Rodung von Streuobstaltbäumen mit Vorkommen von Höhlen, Spalten oder Stammrissen ist zur Vermeidung von Tötungen/Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktions- und Schwarmphase durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V3 ergibt sich ein Zeitraum von 1. November bis 29. Februar. Vorsorglich sollte vor den Fällarbeiten eine fledermauskundliche Fachkraft die potenziellen Quartiere auf Besatz prüfen und ggfls. eine Rettungsumsiedlung durchführen. Die Rodung darf erst durchgeführt werden, wenn die Funktionserfüllung der Ersatzquartiere (siehe Maßnahme A1) nachgewiesen ist.

2. AUSGLEICHSMASSNAHME

A1 bgA CEF* (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gemarkung Eschelbach, Flur 33, Nr. 2604/1 (Stadtwald) teilweise

Zur Kompensation der durch die Fällung von Streuobstaltbäumen entstehenden Sommerquartierverluste von Fledermäusen sind in umliegenden verbleibenden Baumbeständen vor Rodung der Höhlenbäume 4 Flachkästen und 2 Höhlenkästen anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.

A2 bgA CEF* (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gemarkung Eschelbach, Flur 33, Nr. 2604/1 (Stadtwald) teilweise

Zur Kompensation der durch die Fällung von Streuobstaltbäumen entstehenden Bruthöhlenverluste von Singvogelarten (hier insbesondere Star) sind im südlichen Randbereich der Maßnahmenfläche A1 (Laubwaldbereich im Stadtwald nordwestlich des Plangebietes, Flur 33, Nr. 2604/1) 3 Höhlenkästen anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.

Hinweis:

*= Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen

3. ERSATZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

E.1.1 Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 466/1, teilweise

Im nördlichen Teil der heute intensiv als Ackerfläche genutzten Parzelle wird ein ca. 5,0 m breiter Streifen parallel zum Waldrand auf ca. 588 m² aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und in einen Grünlandstreifen umgewandelt. Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist der Grünlandstreifen zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Parallel zum hier verlaufenden Stationenweg werden 10 Stck. hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume (s. Pflanzenvorschlagsliste) im Abstand von 10,0 m angepflanzt, langfristig gepflegt und entwickelt. Die Baumreihe stellt zusammen mit der schon westlich vorhandenen Baumreihe und den östlich angrenzend noch zu pflanzenden Bäumen (E.1.2) eine Aufwertung des Landschaftsbildes und des Stationenweges dar.

E1.2 Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 507

Die heute intensiv ackerbaulich genutzte Parzelle ist auf ca. 1.414 m² in artenreiches Grünland umzuwandeln. Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

In Verlängerung der Baumreihe (E1.1) werden zum hier verlaufenden Stationenweg 8 Stck. hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume (s. Pflanzenvorschlagsliste) im Abstand von 10,0 m angepflanzt, langfristig gepflegt und entwickelt.

E1.3 Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstücke 488/1, 498/1

Im Zuge der landespflegerischen Aufwertung der heutigen Flächennutzungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Umwandlung der heute intensiv ackerbaulich genutzten Parzelle in artenreiches Grünland auf ca. 10.586 m². Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Extensivierung des Grünlandes durch Verzicht auf jegliche Düngung auf ca. 2.544 m². Die Fläche ist **ab dem sechsten Jahr** einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Umwandlung des Fichtenbestandes auf ca. 11.661 m² in einen standortgerechten Laubmischwald. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren. Die Gesamtfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

Die schon vorhandene Schlagflurgesellschaft/Vorwaldgebüsch ist auf ca. 1.281 m² der naturnahen Entwicklung hin zu einem artenreichen Laubmischwald zu überlassen.

E1.4 Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 466/1 teilweise

Umwandlung des Fichtenbestandes auf ca. 7.642 m² in einen standortgerechten Laubmischwald. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren. Die Gesamtfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

Der vorgelagerte Wiesenbereich ist auf ca. 1.588 m² ebenfalls der naturnahen Entwicklung zu einem artenreichen Waldsaum ohne Anpflanzungen zu überlassen.

Umwandlung eines heute intensiv ackerbaulich genutzten, 10 m breiten Streifens in artenreiches Grünland auf ca. 1.138 m². Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

E1.5 Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 450/1 teilweise

Umwandlung des Fichtenbestandes auf ca. 5.265 m² in einen standortgerechten Laubmischwald. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren. Die Gesamtfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

Die schon vorhandene Schlagflugesellschaft/ Vorwaldgebüsch ist einschließlich des Wiesenbereiches auf ca. 2.814 m² der naturnahen Entwicklung hin zu einem artenreichen Laubmischwald zu überlassen.

Umwandlung eines heute intensiv ackerbaulich genutzten, 10 m breiten Streifens in artenreiches Grünland auf ca. 1.033 m². Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

E2 Gemarkung Elgendorf, Flur 1, Flurstücke 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 152/1

Umwandlung eines ca. 80 - 100 Jahre alten Fichten- und Lärchenbestandes in einen standortgerechten, naturnahen Laubmischwald durch Entnahme der Nadelhölzer in einem Arbeitsgang auf ca. 6.377 m². Schon vorhandenes, liegendes Totholz ist ebenso wie hier schon wachsende Sträucher und Bäumen im Bestand zu belassen. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren. Die Gesamtfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

Entlang der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche E2 verlaufen Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co.KG. (GasLINE), Straelen mit ihren Schutzstreifen.

Der Schutzstreifenbereich muss aus Sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Einschränkungen, Behinderungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Ferngasleitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Die Entnahme der Nadelhölzer sowie der Einsatz der hierzu notwendigen Maschinen, insbesondere der Einsatz von Holzerntemaschinen (z.B. Harvester), Wurzelfräsen o. ä., innerhalb der Schutzstreifen der Ferngasleitungen sind nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der OGE erlaubt. Neuanpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind zum Schutz der Ferngasleitungen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Ferngasleitungen sichtbar und begehbar bleiben.

4. GESTALTUNGSMASSNAHMEN

G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur inneren Durchgrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Pflanzfläche anzulegen und zu pflegen. Die Mindestbreite der anrechenbaren Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Je angefangener 45 m² Pflanzfläche sind 15 Sträucher und ein Baum zweiter Ordnung aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen können hierauf angerechnet werden. Wenn durch spätere Grundstücksteilungen neue Baugrundstücke geschaffen werden, gilt diese Begrünungsverpflichtung auch für jedes neu gebildete Teilgrundstück.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss der eines Pkw-Stellplatzes entsprechen.

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

G2.1

Zur Abgrenzung des Baugebietes zur umgebenden Landschaft ist am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine mindestens 10 m breite dauerhafte Begrünung mit einer zweireihigen Strauchhecke und vorgelagertem Grünlandsaum anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorgelagerte Grünlandsaum ist mit einer gebietsheimischen REGIO-Saatgutmischung einzusäen oder mit Heudruschansaat zu begrünen. Der Grünlandsaum ist jährlich einmal ab 01.07. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

G2.2

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine mindestens 10 m breite dauerhafte Begrünung mit einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke und vorgelagertem Grünlandsaum anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorgelagerte Grünlandsaum ist mit einer gebietsheimischen REGIO Saatgutmischung einzusäen oder mit Heudruschansaat zu begrünen. Der Grünlandsaum ist jährlich einmal ab 01.07. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden gewerblichen Bauflächen, Erschließungsstraßen, Wirtschaftswegen und Flächen für Löschwasser wie folgt zugeordnet:

Eingriffsverursacher	Kompensationsmaßnahmen							
	A1	A2	E1.1	E1.2	E1.3	E1.4	E1.5	E2
Gewerbeflächen	86 %	86 %	86 %	86 %	86 %	86 %	86 %	86 %
Erschließungsstraßen	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %
Wirtschaftswege	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Fläche für Löschwasser	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND

1.1 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

2.1 Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. HINWEISE ZU MÖGLICHEN STARKREGENEREIGNISSEN

Im Bereich der Teilfläche GE4 ist eine Gefährdung durch Starkregenereignisse mit mittlerer bis teils hoher Abflusskonzentration wahrscheinlich. Zur Minderung der Schadensrisiken werden eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen. Die potenziell gefährdeten Grundstücke wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

4. HINWEISE ZUR ANSIEDLUNG WASSERINTENSIVER BETRIEBE

Das anfallende Abwasser soll über die Kläranlage Montabaur gereinigt werden. Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben oder von Betrieben mit Anfall von Abwasser mit spezieller Zusammensetzung ist daher vorab mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur [und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur](#) abzustimmen.

5. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN (Empfehlungen)

5.1 Nutzung des Niederschlagswassers in den Gewerbebetrieben für Produktion und Bewässerung.

5.2 Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Bezugnehmend auf die Festsetzung zur Dachgestaltung wird empfohlen, auch bei flachgeneigten Dächern größer 5° den Einbau von extensiven Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden zur Vermeidung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit vorzusehen.

5.3 Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden.

ANLAGE

PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten		Verwendung		Formschnitthecke
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

Hochstämme:

3 x v., m.B., StU 14-16 cm

Heister:

2 x v., o.B., 200 - 250 cm

leichte Heister:

1 x v., o.B., 100 - 150 cm

Sträucher:

v.Str. o.B., 4 Tr. 100-150 cm

Leichte Sträucher:

v.Str. o.B., 3 Tr. 25-40 cm

ZUKUNFTSBÄUME FÜR DIE STADT

Auswahl aus der GALK- Straßenbaumliste, 2022

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
Acer campestre	Feldahorn	10 – 15 (20)	10 - 15
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn	6 – 12 (15)	4 - 6
Acer campestre ‚Huibers Elegant‘	Feldahorn	6 - 10	3 - 5
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	5 – 8 (11)	4 – 7 (9)
Acer platanoides	Spitzahorn	20 – 30	15 – 22
Acer platanoides ‚Allershausen‘	Spitzahorn	15 – 20	– 10
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger	10 – 15	7 – 9
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger	- 10 (16)	2 – 7
Acer platanoides ‚Deborah‘	Spitzahorn	15 – 20	10 – 15
Acer platanoides ‚Royal Red‘	Rotbl. Spitzahorn	- 15 (20)	8 – 10
Alnus x spaethii	Erle	12 – 15	8 – 10
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne	6 – 8	3 – 5
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramidenhainbuche	15 – 20	4 – 6 (10)
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Säulenhainbuche	10 – 12	- 2
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	8 – 10 (15)	6 – 10
Celtis australis	Zürgelbaum	10 – 20	10 – 15
Cornus mas	Kornelkirsche	5 – 6 (8)	3 – 5
Corylus colurna	Baumhasel	15 – 18 (23)	8 – 12 (16)
Crataegus Lavalley ‚Carrieré‘	Apfeldorn	5 – 7	5 – 7
Crataegus x prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn	6 – 7	5 – 6
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel	6 – 8	3 – 5
Fraxinus americana ‚Autumn purple‘	Weißesche	15 – 18	12 – 15
Fraxinus ornus	Blumenesche	8 – 12 (15)	6 – 8 (10)
Fraxinus ornus ‚Louisa lady‘	Blumenesche	8 – 10 (12)	4 – 5
Fraxinus ornus ‚Mecsek‘	Kugelförmige	5 – 6	3 – 4
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche	15 – 20	10 – 15
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Rotesche	14 – 16	5 – 7
Ginkgo biloba	Gingkobaum	15 – 30 (35)	10 – 15 (20)
Ginkgo biloba ‚Fastigiata Blagon‘	Säulen-Fächerbaum	15 – 20	4 – 6
Gleditsia triacanthos ‚Inermis‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 25	8 – 15 (20)
Gleditsia triacanthos ‚Shademaster‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
Gleditsia triacanthos ‚Sunburst‘	Gold-Gleditschie	8 – 10	6 – 8
Koelreuteria paniculata	Blasenesche	6 – 8	6 – 8
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	10 – 20 (30)	6 – 12

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
Liquidambar styraciflua , <i>Worplesdon</i>	Amberbaum	10 – 15	8 – 10 (12)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	25 – 35	15 – 20
Magnolia kobus	Baummagnolie	8 – 10	4 – 8
Malus tschonoskii	Wallapfel	8 – 12	2 – 4
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum	25 – 35 (40)	7 – 10
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	10 – 15 (20)	8 – 12
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum	7 – 12 (15)	6 – 12
Platanus acerifolia	Platane	20 – 30 (40)	15 – 25
Populus nigra , <i>Italica</i>	Pyramidenpappel	25 – 30 (40)	3 – 6
Quercus cerris	Zerreiche	20 – 30	10 – 15 (25)
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	10 – 20 (25)	10 – 15
Quercus petraea	Traubeneiche	20 – 30 (40)	15 – 20 (25)
Quercus rubra syn. Quercus borealis	Amerikanische Roteiche	20 – 25	12 – 18 (20)
Robinia pseudoacacia	Robinie	20 – 25	12 – 18 (22)
Robinia pseudoacacia , <i>Bessoniana</i>	Kegelakazie	20 – 25	10 – 12 (15)
Robinia pseudoacacia , <i>Nyirsegf</i>	Robinie	25 – 30	10 – 15
Sophora japonica	Schnurbaum	15 – 20 (25)	12 – 18 (20)
Sophora japonica , <i>Regent</i>	Schnurbaum	15 – 20 (25)	10 – 15
Sorbus aria , <i>Magnifica</i>	Mehlbeere	6 – 12 (18)	4 – 7 (12)
Sorbus intermedia , <i>Brouwers</i>	Schwedische Mehlbeere	9 – 12	4 – 7
Sorbus x thuringiaca , <i>Fastigiata</i>	Thüringische Säulen- Mehlbeere	5 – 7	4 – 5
Tilia americana , <i>Nova</i>	Amerikanische Linde	25 – 30	15 – 20
Tilia cordata , <i>Rancho</i>	Amerikanische Stadtlinde	8 – 12 (15)	4 – 6 (8)
Tilia tomentosa , <i>Brabant</i>	Brabanter Silberlinde	20 – 25 (30)	12 – 18 (20)
Tilia x euchlora	Krimlinde	15 – 20 (25)	10 – 12
Tilia x europaea , <i>Pallida</i>	Kaiserlinde	30 – 35 (40)	12 – 18 (20)
Tilia x flavescens , <i>Clenleven</i>	Kegellinde	5 – 20 (25)	12 – 15
Ulmus-Hybride , <i>Columella</i>	Säulenuhme	15 – 20	5 – 10
Ulmus-Hybride , <i>New Horizon</i>	Schmalkronige Stadtulme	20 – 25	5 – 6
Ulmus x hollandica , <i>Lobel</i>	Schmalkronige Stadtulme	12 – 15	4 – 5