

**Textliche  
Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
"In der Bornscheidt/  
Am hohen Berge"**

**Stadt Wissen**

**BRENDEBACH INGENIEURE**

Wissen

Dipl.-Ing. J. Kleine

mit

Pfeiffer-Consult GmbH

Hachenburg

Stefan Schmidt

Wissen, im März 2001

## **Bebauungsplan**

### **„In der Bornscheidt/Am hohen Berge“**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung durch eine dicke schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet.

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB in Vbdg. mit § 1 - 15 BauNVO) Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)**

- a) Die gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 1 - 4 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:
- (2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - (2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - (2) 3. Tankstellen
  - (2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke  
sind allgemein zulässig.
- b) Die gemäß § 8, Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
- (3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - (3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden zugelassen.
- c) Die in § 8, Abs. 3, ausnahmsweise zulässige Nutzungsart:
- (3) Vergnügungsstätten  
sind nicht zulässig

Die Regelungen a) - c) erfolgen in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO.

Gemäß § 1, Abs. 5 in Verbindung mit § 1, Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie anderer Gewerbetreibender, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- a) Das Maß der baulichen Nutzung ist in Verbindung mit § 16, 17 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine Baumassenzahl (BMZ) begrenzt.

Der Bebauungsplan (Teil A) wird in zwei Teile aufgeteilt. Daher ergeben sich, basierend auf den §§ 16 und 17 BauNVO folgende Nutzungen:

	GE1	GE2
Baumassenzahl (BMZ):	7,0	5,0
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6	0,6
mittlere Wandhöhe (HA):	12,0 m	8,0 m

Gemäß § 17, Abs. 2 (2) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf max. 0,8 ausnahmsweise zulässig, sofern die zulässige Baumassenzahl nicht überschritten wird.

- b) Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlage unter Bezug auf die Höhenlage der Geländeoberfläche begrenzt:  
Im nördlichen Teil (GE1) ist eine maximale, mittlere Wandhöhe von 12,0 m zugelassen. Im südlichen Teil (GE2) soll eine maximale mittlere Wandhöhe von 8,0 m gelten.

Mit Wandhöhe ist das Maß von Geländeoberfläche bis Schnittlinie der Wand mit der Dachnaht oder dem oberen Abschluß der Wand beschrieben. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgeblich.

## 3. Bauweise und Baugrenzen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Vbd. mit § 22 und § 23 BauNVO)

- a) Für das gesamte GE-Gebiet ist eine offene Bauweise festgelegt.
- b) Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenze (-- --) festgelegt. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 60 % der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 60 v. Hd. bebaut werden.  
Ist die überbaubare Fläche kleiner als 60 % ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
- c) Untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Anlagen der Außenwerbung, sind innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone (entlang der B62) unzulässig.

## **B. Grünordnerische Festsetzungen**

1. Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes "In der Bornscheidt/Am hohen Berge" der Stadt Wissen:

M1: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Erhalt und Neugestaltung von zwei, je 15 m breiten Grünzügen

- Umwandlung eines Eichen-Birkenbestandes und eines reinen Birkenbestandes in mehrstufige Bestände durch Einbringen einer Kraut- und Strauchschicht im Randbereich des Gehölzbestandes.
- Es sind nur standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage 1). Ein breiter Krautsaum im Randbereich ist nur alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Die Grünzüge sind langfristig als Mittelwald zu bewirtschaften.
- Eine Erholungsnutzung im Waldrandbereich ist auf einige wenige Stellen zu konzentrieren, um die Funktion als vernetztes Grünelement nicht zu stark zu beeinträchtigen.

M2: (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Anlage einer Waldrandzone mit extensiv genutztem Wiesensaum und standortgerechten Sträuchern im 30 m Abstandsbereich zu bestehen bleibenden Baumbeständen.

- Erhalt eines ein-, bzw. zweireihigen Fichtenstreifens (s. Bestands- und Konfliktkarte) zum Schutz des Laubwaldes vor Untersonnung und "Sonnenbrand". Diese können nach einer erfolgten Verjüngung der zu schützenden Altholzbestände langfristig entfernt werden.
- In den verbleibenden 20 - 25 m sind auf ca. 10 - 15 m tiefe Gruppen aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzupflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage 1). Aufkommender Baumwuchs ist ab einer Wuchshöhe von ca. 5 - 7 m zu entfernen.
- Die restlichen ca. 10 m sind als Krautsaum zu entwickeln und alle 2 Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

M3: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Anlage eines 5 m Schutzstreifens zwischen der äußeren Erschließungsstraße und dem Waldrand.

- Anpflanzung standortgerechter und einheimischer Sträucher zwischen Straße und Waldrand (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage 1).

- M4: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Anpflanzung von großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten.
- Anpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pendula*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) im 10 m Abstand (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage 1)
- M5: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Umwandlung einer Zierstaudenfläche und eines Wildackers in einen Gehölzstreifen (s. M1)
- M6: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Ausbildung einer Waldrandzone
- Erhalt einer Reihe Fichten als Schutz gegen Besonnung.
  - Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Sträucher (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage 1) zur Ausbildung eines Waldmantels. Aufkommender Baumwuchs ist ab einer Höhe von 5 - 7 m zu entfernen.
- M7: Schutz von Vegetationsbeständen während der Bauphase
- Die Gehölzbestände der beiden Grünzüge sind vor Beginn der Bauarbeiten durch farbige Pfosten abzugrenzen. Während der Bauphase ist jegliche Beeinträchtigung dieses Bereiches zu unterlassen.
  - Die südwestlich und nordöstlich der äußeren Erschließungsstraße und im Osten des Plangebietes stockenden Bäume sind in ihrem gesamten Kronentraufbereich (s. RAS-LG 4) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt insbesondere für das Auftragen von Erdmassen für Abgrabungen, für die Lagerung von Baumaterialien und Betriebsstoffen und für das Befahren dieser Flächen.
  - Baumaterialien und Betriebsstoffe sind grundsätzlich auf gerodeten, bzw. geräumten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes zu lagern.
  - Der Oberboden ist abzuschleppen, seitlich bis zu 1,5 m hohen Mieten gem. DIN 18915 zu lagern und nach Beendigung der Erdarbeiten auf den neu entstandenen Böschungen fachgerecht anzudecken.

M8: Versetzen von Ameisenhaufen

- Diese Maßnahme ist vor Beginn der Bau- und Rodungsarbeiten im Plangebiet durchzuführen
- Mit der Ausführung sollte nur eine Fachfirma in Abstimmung mit entsprechenden Naturschutzorganisationen beauftragt werden.

M9: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- Bepflanzung von 20 % der Grundstücksflächen mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage 1). Insbesondere Böschungen und gebäudeferne Bereiche sind entsprechend mit o. g. Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 - 1,0 m. In Nähe der Gebäude können auch Ziergehölze zugelassen werden. Als Alternative hierzu gilt die Bepflanzung von 20 % der Grundstücksfläche mit o. g. Gehölzen zusammen mit einer extensiven Dachbegrünung.
- Zusätzlich wird festgesetzt, daß je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.
- Für vier KFZ-Stellplätze sind ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum und vier Sträucher zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe entspricht der eines PKW-Stellplatzes (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage 1)

M10: Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu sammeln und wo möglich für den Produktionsprozeß zu nutzen, bzw. für die Bewässerung des Grundstücks o. ä. zu verwenden.
- Überschüssige Wassermengen sind an geeigneter Stelle mit Hilfe von Schluckbrunnen o. ä. zu versickern. Hierbei ist unbedingt auf die standörtlichen geologischen Gegebenheiten zu achten.
- Es besteht zudem die Möglichkeit, Niederschlagswasser in dafür geeigneten Mulden oder Becken zu versickern. Es ist ein Überlauf an die Trennkanalisation herzustellen. Im Bereich mit aufgeschüttetem Boden ist auf eine solche Maßnahme zu verzichten.

M11: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): Extensive Dachbegrünung

- Die Dachflächen der baulichen Anlagen können dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt werden.

2. Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“ im Köttingsbachtal der Stadt Wissen (s. hierzu die Bebauungsplanurkunde, Teil „B“).

## C Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

### 1. Gestaltung der Dächer (§ 88, Abs. 1 LBauO)

- a) Im gesamten Plangebiet sind Flachdachbauten zugelassen.
- b) Für Nebenanlagen und Garagen sind ebenfalls Flachdächer erlaubt.
- c) Für die Hauptgebäude, angegliederte Wohngebäude und Nebenanlagen mit geneigten Dächern sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Dachneigung von 40 Grad zugelassen.
- d) Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind mit Pfannen, Kunst- und Naturschiefer sowie Gras, Glas, Zink und Calcid sowie Sonnenkollektoren vorzunehmen.

### 2. Äußere Gestaltung (§ 88, Abs. 1 LBauO)

Gemäß § 88 (1) LBauO ist die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch Holz-, Putz- und Metallfassaden in gedeckten Farben zu halten. Werbeanlagen und Werbeautomaten bedürfen einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.


### 3. Stellplätze (§ 88, Abs. 3 LBauO)

Neben den im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellten Besucherparkplätzen hat jeder Grundstückseigentümer die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten, ohne daß die Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum eingerechnet werden dürfen.

#### Hinweise:

- a) Auf den Baugrundstücken können zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster, wassergebundene Decke etc. verwendet werden.
- b) Anfallendes nicht verschmutztes Oberflächenwasser soll in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten, bzw. wiederverwendet werden. Überlaufmengen aus den dezentralen Systemen sind nicht zugelassen.
- c) Flach und leicht geneigte Dächer (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

Wissen, 05.02.2002

  
(Michael Wagener)  
Bürgermeister

