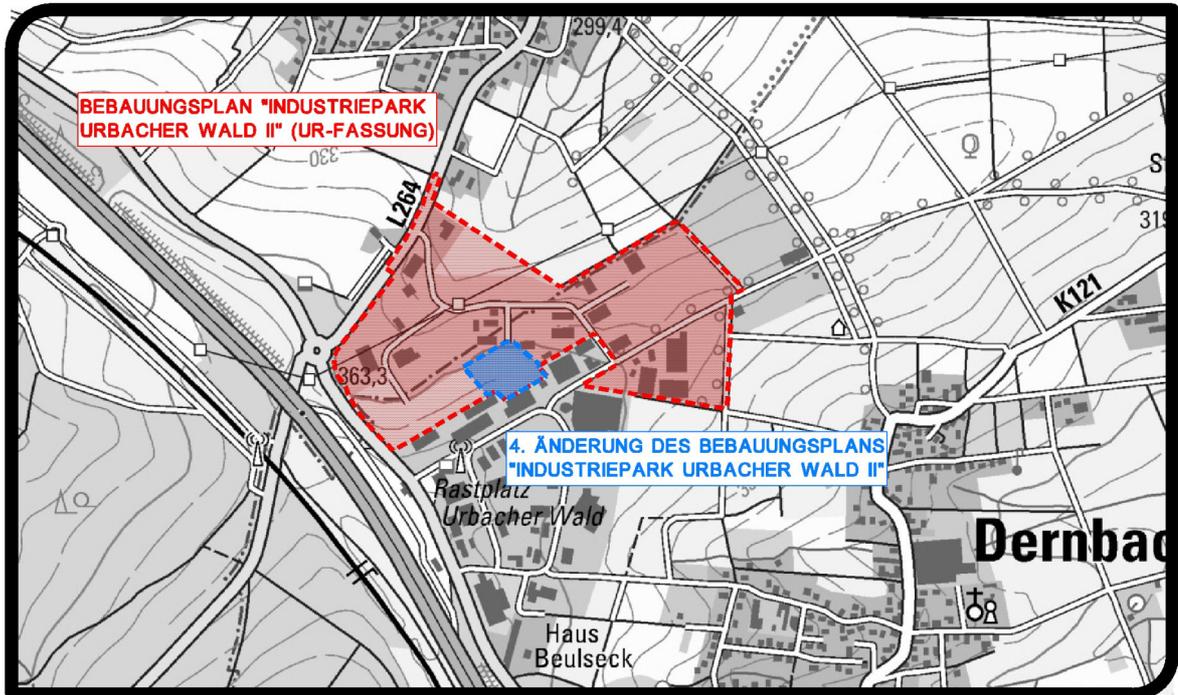


ÜBERSICHT



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "INDUSTRIEPARK URBACHER WALD II"

ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK URBACHER WALD II

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 4a(3) BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 695

DATUM: 25.06.2025

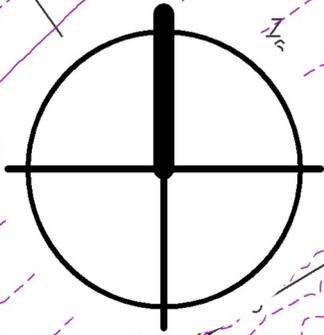
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



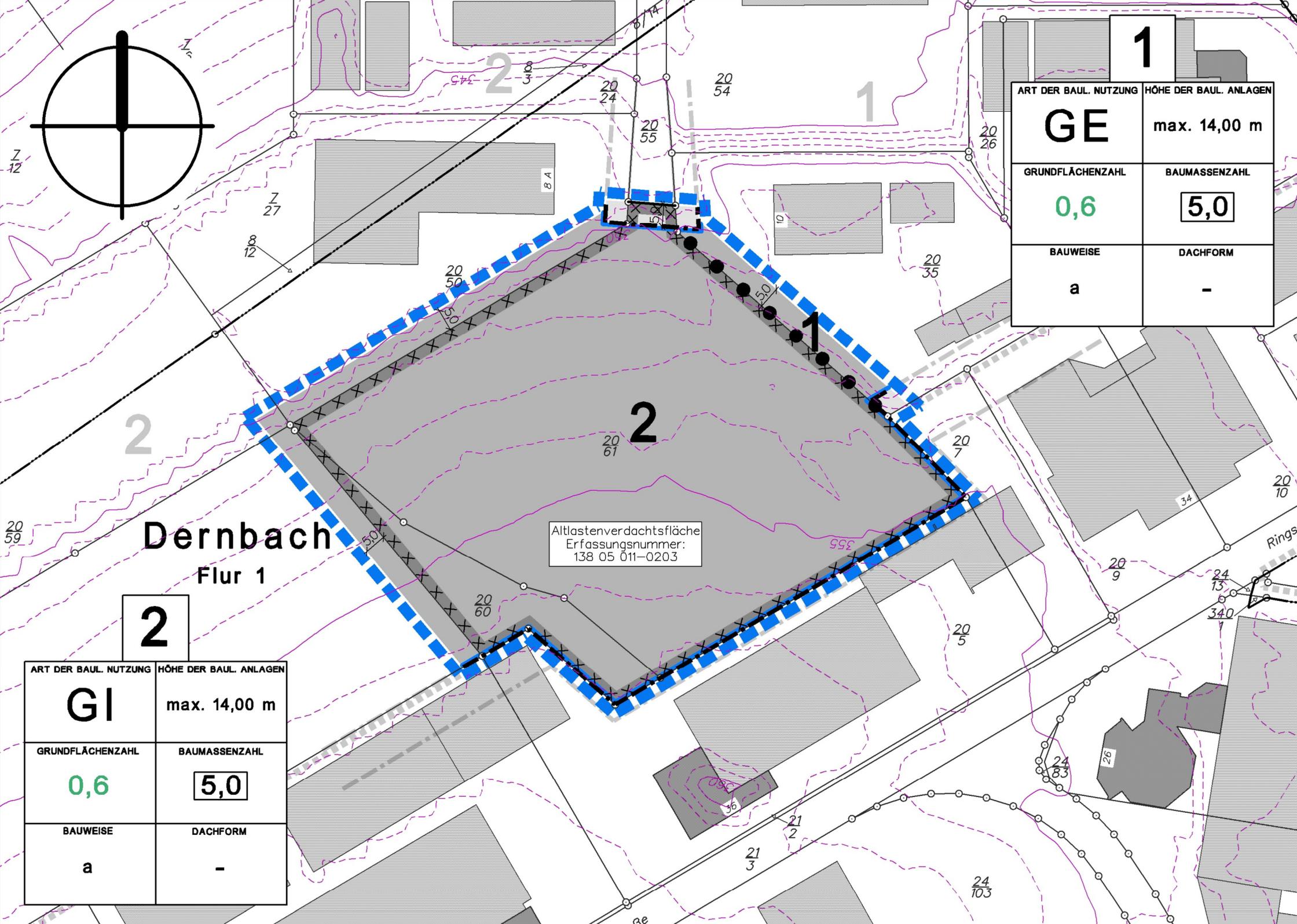
ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGEN
GE	max. 14,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSENAHL
0,6	5,0
BAUWEISE	DACHFORM
a	-

Dernbach

Flur 1

Altlastenverdachtsfläche
Erfassungsnummer:
138 05 011-0203

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGEN
GI	max. 14,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSENAHL
0,6	5,0
BAUWEISE	DACHFORM
a	-

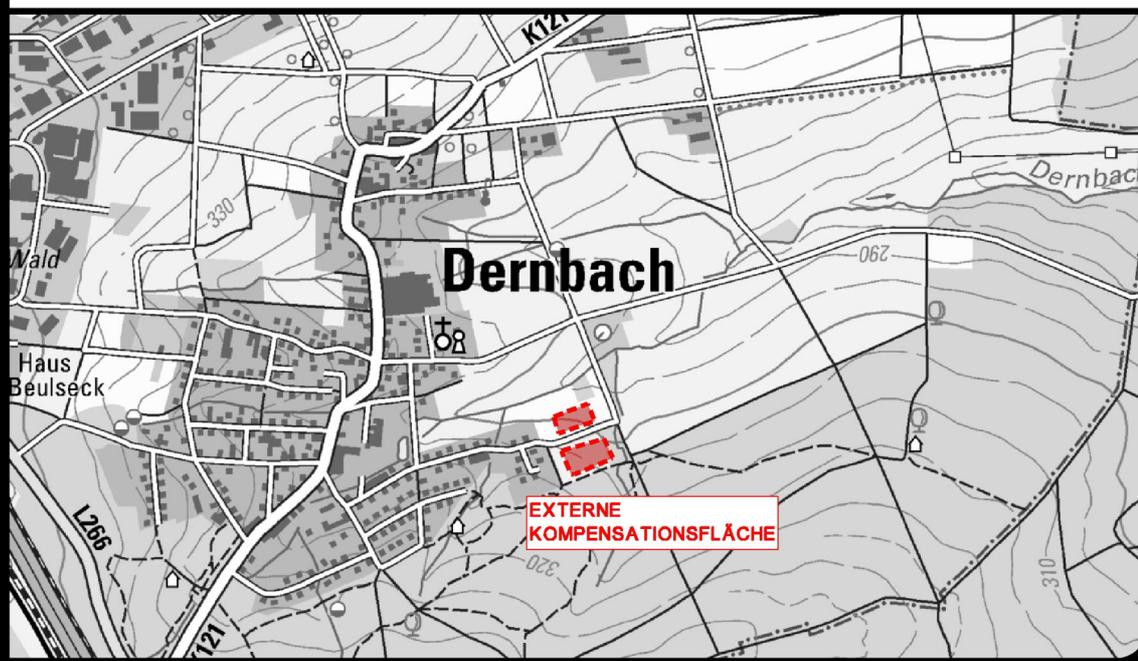


EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

GEMARKUNG DERNBACH - FLUR 6 - PARZELLE 103/32 TLW.
ca. 4.100 m², ca. 6.700 m² M. 1:2.000

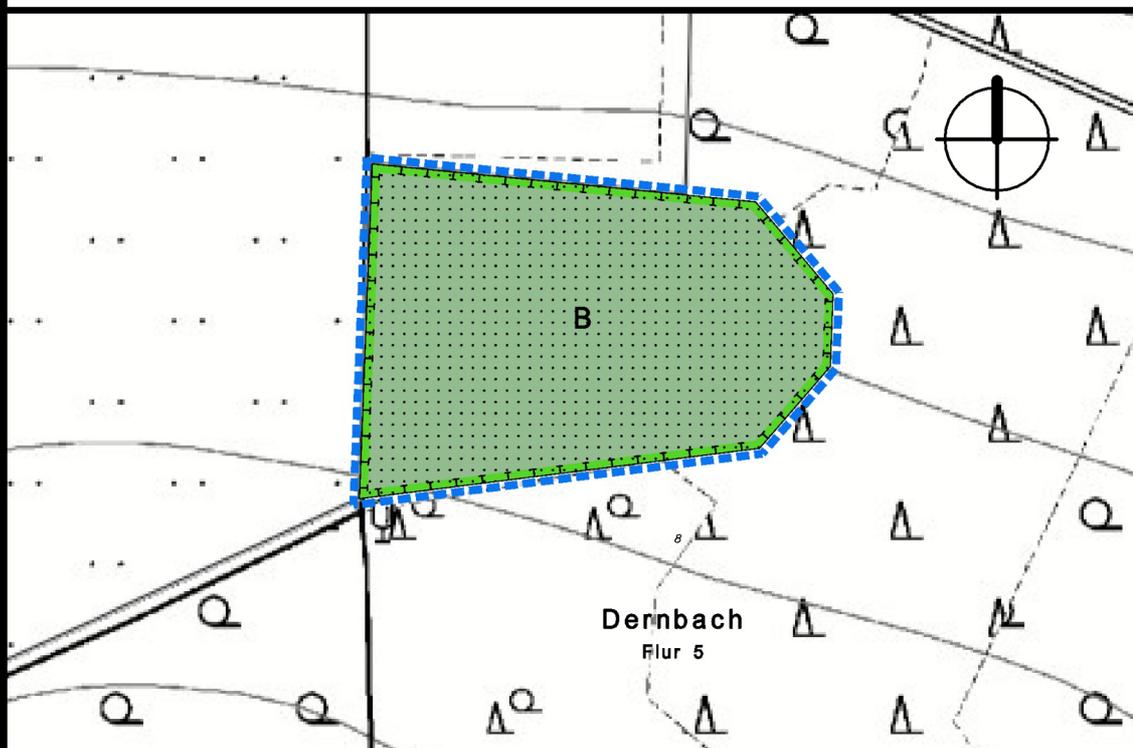


ÜBERSICHT

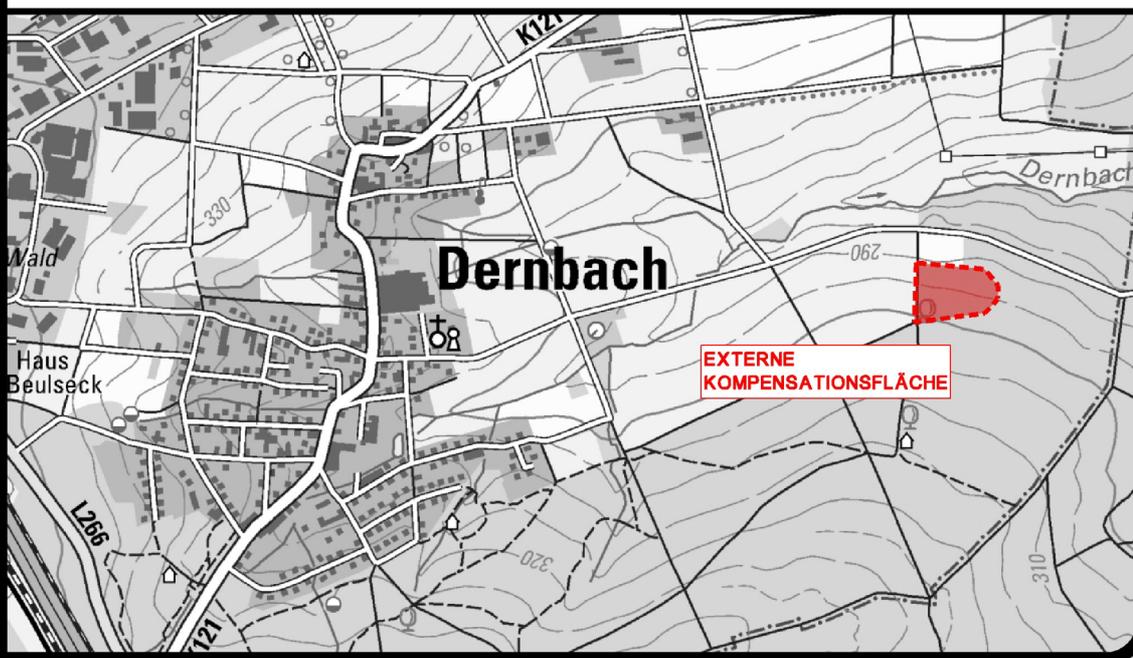


EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

GEMARKUNG DERNBACH - FLUR 5 - PARZELLE 8 TLW.
ca. 11.869 m² M. 1:2.000

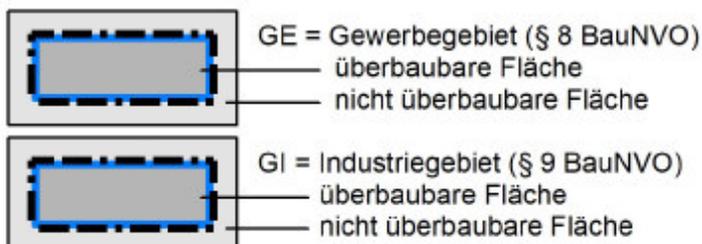


ÜBERSICHT



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

5,0 Baumassenzahl (BMZ), als Höchstmaß

6,0 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

max=14,00m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

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

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

z.B. **A** Ordnungsbereich für die Landespflege

z.B. **1** Ordnungsziffer

---350--- Höhenschichtlinien z.B. 350 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

TEXTFESTSETZUNGEN (ERLÄUTERUNGEN)

1. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.
2. Es gelten grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne in der Fassung vor der 4. Änderung mit nachfolgenden Ausnahmen:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Geltungsbereich 0,6.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

1.1 MASSNAHME ZUM SCHUTZ UND ZUR FÖRDERUNG DES HAUHECHEL-BLÄULINGS - DACHBEGRÜNUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs ist für alle Flachdächer (d.h. alle Dächer mit einer Dachneigung $\leq 4^\circ$), auf mindestens 60 % der Dachfläche, eine Dachbegrünung vorzusehen. Dabei ist autochthones Saatgut mit Raupen- und Futterpflanzen für den Hauhechel-Bläuling zu verwenden.

Photovoltaikanlagen und vergleichbare Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf dem gesamten Dach, auch im Bereich der Dachbegrünung, zulässig.

Artenauswahl: Sommerflieder (Buddleia spp.), Klee- und Hornkleearten (Trifolium spp. und Lotus spp.), Ginster (Genista spp.), Luzerne (Medicago sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa), Bunte Kornwicke (Coronilla varia), Wicken (Vicia spp.), Thymian (Thymus spp.), Dost (Origanum spp.)

1.2 ANLAGE VON EXTENSIV GENUTZTEM, ARTENREICHEN GRÜNLAND – ORDNUNGSBEREICH A

Innerhalb des Ordnungsbereichs A soll in dem gekennzeichneten Bereich des Flurstücks 103/32 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Dernbach eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese entwickelt und dauerhaft gepflegt werden.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Um die Artenanzahl zu erhöhen ist die Wiese einer extensiven Pflege mit zweimaliger Mahd pro Jahr zu unterziehen. Die Mahd ist der Hauptblütezeit der Gräser anzupassen. Daher erfolgt die erste Mahd nicht vor Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Das Mulchen und Walzen der Fläche ist nicht zulässig.

Zur Unterstützung des Hauhechel-Bläulings ist die Wiese durch eine Aussaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 mit hohem Blumen- und Kräuteranteil zu unterstützen. Dafür ist entweder die Grasnarbe des Grünlands zu fräsen, um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten oder die Fläche ist mithilfe einer Roto- oder Rollegge für die Aussaat vorzubereiten. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50 – 70 % offener Boden zu sehen ist. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie den späteren Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

Bei der Aussaat ist autochthones Saatgut mit Raupen- und Futterpflanzen für den Hauhechel-Bläuling zu verwenden. Dazu gehören u.a. folgende Arten: Klee- und Hornkleearten (Trifolium spp. und Lotus spp.), Ginster (Genista spp.), Luzerne (Medicago sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa), Bunte Kornwicke (Coronilla varia), Wicken (Vicia spp.), Thymian (Thymus spp.), Dost (Origanum spp.).

1.3 AUSWEISUNG EINES WALDREFUGIUMS – **ORDNUNGSBEREICH B**

Im Gemeindewald Dernbach, Flur 5, Flurstück 8, ist ein ca. 1,2 ha großer Bestand aus alten Eichen und Buchen und jungem Ahorn im Sinne des BAT-Konzepts als „Waldrefugium“ dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Zusätzlich sind innerhalb des Waldrefugiums insgesamt 14 Kästen unterschiedlicher Bautypen für Vögel und Fledermäuse aufzuhängen.

Rückschnitte und Rodung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

Hinweis:

Änderungen nach der Offenlage gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB sind in der Planurkunde farblich gekennzeichnet (siehe grüne Schrift).

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Zisternen sind so zu bemessen, dass je 1.000 m² versiegelte Grundstücksfläche 40 bis 50 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Die innerhäusliche bzw. innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den zuständigen Verbandsgemeindewerken zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge: Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern dem keine betrieblichen oder funktionalen Gründe entgegenstehen (z.B. bei der Befestigung steilerer innerer Erschließungswege).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse wird die Gestaltung der Außenbeleuchtung mit nicht-anlockenden Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Förderung der biologischen Vielfalt wird außerdem eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen sowie die Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume empfohlen.

Es wird die Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen (insbesondere für die Zwergfledermaus) an Gebäudefassaden innerhalb der gewerblichen Bauflächen empfohlen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens)

Es wird empfohlen, die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer fachkundigen, ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Dies insbesondere bei der Fällung von Höhlenbäumen (für ein ggf. erforderliches Abfangen und eine Rettungsumsiedlung).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Maßnahmen im Bereich von Altablagerungen: Bei der Umsetzung der Planung sind die Empfehlungen und Hinweise des Geotechnischen Berichts der GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH vom 09.08.2019 bzgl. Geländeprofilierung, Gründung, Sohlwiderstand, Konstruktion, Hallen- und Kellerboden und Verkehrsflächen sowie die Hinweise zum Schutz des Bauwerkes gegen Wasser und die Hinweise zu Erdarbeiten bauherrenseitig zu berücksichtigen. **Es wird zudem auf die Ausführungen im Kapitel „Altablagerungen“ der Begründung hingewiesen.**

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).