

Bebauungsplan

„An den sechs Nussbäumen“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kettig - 1. Abschnitt -1. Änderung“



der Ortsgemeinde Kettig

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Kettig
Gemarkung:	Kettig
Flur:	16

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

Stand: Juni 2024

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

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



„An den sechs Nussbäumen“ Ortsgemeinde Kettig

Juni 2024

Ortsgemeinde:	Kettig		
Gemarkung:	Kettig	Flur:	16

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- 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), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet	1
1.1.2 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet	1
1.1.3 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	4
1.2.2 Höhe der baulichen Anlage	4
1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Gestaltung von Werbeanlagen	5
2.2 Einfriedungen	5
2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel	5
3 Grünordnerische Festsetzungen	6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	6
3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
3.3 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	7
3.4 Durchgrünung von Stellplatzanlagen	7
3.5 Dachbegrünung	7
3.6 Bepflanzung von Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung	7
3.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	7
4 Hinweise	8
4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche	8
4.2 Gewässerabstand	8
4.3 Archäologie	8
4.4 Baugrund und Bodenschutz	8
4.5 Hinweise zum Artenschutz	8
4.6 Hinweise zum Artenschutz (allgemeingültige Empfehlungen für besonders geschützte Arten):	10
4.7 Wand- und Fassadenbegrünung	10
4.8 Niederschlagswasser	11
4.9 Flächenbefestigung	11

Anlage:

1. Pflanzliste

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

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

§ 1 Abs. 9 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in der Fläche gegenüber der Summe der Produktions- und Büroflächen eines Betriebsgeländes untergeordnet (unter 50 %) sein.
- Lagerhäuser und Lagerplätze sind zulässig für die Lagerung von Material (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, fertig und halbfertig bezogene Teile), die für die eigene Produktion benötigt werden, sowie für unfertige Erzeugnisse (Halbfabrikate) und fertige Erzeugnisse (Fertigfabrikate) der eigenen Produktion.
- Lagerhäuser und Lagerplätze für die Lagerung von Fremdwaren oder Fremdmaterialien sind auf einer Fläche bis zu 50 % der zulässigen Fläche gem. Aufzählungspunkt 1 zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind als Freiflächenablagen auf den Grundstücken nur als untergeordnete Nutzung in Kombination mit einem Betrieb zulässig. Die Nutzung von Photovoltaik als Hauptnutzung ist nur auf Gebäuden oder baulichen Anlagen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Logistikbetriebe, Speditionen und Betriebe des Transport- oder Beförderungsgewerbes
(Planungsziel: Reservierung der Gewerbeflächen für Betriebe mit einer gewissen Arbeitsplatzdichte. Für die auszuschließenden Nutzungen sind die Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Weißenthurm / der Ortsgemeinde Kettig „zu schade“.
Logistikbetriebe und Spedition könnten ausgeschlossen werden, um Verkehr mit entsprechenden Emissionen aus dem klimatisch vorbelasteten Rheintal fernzuhalten. Problematisch wäre diese Festsetzung für Logistikbetriebe, die z.B. nur mit Elektrofahrzeugen die Waren in der Umgebung verteilen.)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), sowie
- Internet-Cafés
- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und eine Verkaufsfläche von max. 100 m² aufweisen.

1.1.3 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet

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

(Anmerkung: Es handelt sich bei dieser Festsetzung um einen Platzhalter, für eine noch zu erstellende Immissionsprognose mit Emissionskontingentierung.)

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Teilflächen festgesetzt.

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

Teilfläche	L _{EK} tags in dB	L _{EK} nachts in dB
GEE1	... dB(A)/m ²	... dB(A)/m ²
GEE2	... dB(A)/m ²	... dB(A)/m ²
u.s.w.		

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

X-Wert = ...

Y-Wert = ...

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

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente LEK, zus. in dB	
		Tag	Nacht
A	... -
B	... -
u.s.w.			

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 jeweiligen Immissionsorten erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“.

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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/der Anlage die in den Nutzungsschablonen eingetragene Höhe überschreiten. **Unterer Bezugspunkt** ist die Höhe der Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße ist senkrecht von dem Gebäude/der Anlage auf die Erschließungsstraße zu ermitteln. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße von dem Bauherrn frei gewählt werden.

Oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden die Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Gebäudehöhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.

Ausgenommen von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe sind nach § 31 Abs. 1 BauGB anlagenbezogene Gebäudeteile im Zusammenhang mit baulichen Anlagen gemäß § 8 BauNVO z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind etc.. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 25 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist das höchste Gebäudeteil (First bzw. Oberkante Attika) bzw. Anlagenteil. Der untere Bezugspunkt ist wie oben zu ermitteln.

(Anmerkung: die Höhen der geplanten Erschließungsstraße werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung ergänzt.)

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig, auch nicht im Rahmen von Befreiungen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken dürfen innerhalb der Sichtfelder geschlossene Werbetafeln erst ab einer Höhe von 2 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, angebracht werden. Als geschlossene Werbetafel ist jede (in ihrer gesamten Länge und Höhe durchgehend geschlossene) Werbeanlage zu verstehen, die mit sichtundurchlässigem Material gestaltet wird. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass eine sichtfreie Ein- und Ausfahrt der Grundstücke gewährleistet ist.

Die Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit wechselnden, durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften, bewegten Bildern, Filmen und Animationen ist im 40-m-Bereich zu der Bundesstraße B 9 und der Landesstraße L 121 unzulässig.

Hinweise:

- (1) Gemäß § 9 Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 LStrG dürfen innerhalb der 20-m-Bauverbotszone zu der Bundesstraße und Landesstraße keine Werbeanlagen errichtet werden.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Einzelheiten hierzu sind mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen.
- (3) Der Wechsel der Werbebotschaften hat ruhig und kontrastarm zu erfolgen. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass die Werbeanlagen z.B. hinsichtlich der Frequenz ihres Licht- oder Bildwechsels, ihrer Blendwirkung, ihrer Grellheit etc. keine aufdringliche Wirkung entfalten.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind außerhalb der Sichtfelder bis 2,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Verwendung von:

- rohen Betonflächen
- Asbestzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel

Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel sind im gesamten Bauungsplangebiet unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

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

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen“ dienen der Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung. Sie sind mit standorttypischen Sträuchern und eingestreuten Laubbäumen II. Ordnung (als Heister) gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Auszunehmen von der Bepflanzung sind der Gehölzpflanzung vorgelagerte krautige Saumstreifen, welche außen (im Übergang zu den angrenzenden Wegen bzw. Verkehrsflächen) in einer Breite von jeweils ca. 2 m auszubilden sind.

Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.

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.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Anteil der Heisterpflanzen soll 5 % betragen.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Saumzonen sind, sofern nicht bereits eine Wiesen-/Saumvegetation vorhanden ist, mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung einzusäen und einmal jährlich ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

3.3 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

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

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar. Dabei sind (freiwillige) Gehölzanzpflanzungen zu mindestens 60 % mit standortgerechten Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu überstellen.

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.

3.4 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3.5 Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % als Gründach auszuführen, sofern sie nicht mit Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.

3.6 Bepflanzung von Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung dienen der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

3.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

(Anmerkung: Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

Die Ortrandeingrünung wird zu 100 % den künftigen privaten Bauflächen zugeordnet.

Die externe Ausgleichsfläche wird zu % den künftigen privaten Grundstücken, zu% den öffentlichen Verkehrsflächen und zu % der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zugeordnet.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche

(Anmerkung: Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

4.2 Gewässerabstand

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Kettiger Bach (Gewässer III. Ordnung) an.

Das Errichten baulicher Anlagen und Geländeänderungen aller Art innerhalb eines Abstandes von 10 m zum Kettiger Bach bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 31 LWG.

4.3 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

4.4 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 und 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.

4.5 Hinweise zum Artenschutz

zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

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

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

Bereitstellung von Ersatzangeboten für Vogelnist- und Fledermausversteckplätze

Als kurzfristig wirkende Ersatzangebote für verloren gehende Vogelnist- und Fledermausversteckplätze sind folgende Ersatzkästen aus Holzbeton anzubringen:

- 2 Nischenbrüterkästen,
- 1 Fledermausspaltenkasten,
- 1 Fledermausraumkasten.

4.6 Hinweise zum Artenschutz (allgemeingültige Empfehlungen für besonders geschützte Arten):

Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde

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

Vorgaben für die Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachtjagender Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nicht-anlockende Leuchtmittel (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, einzusetzen.

Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung

Als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfiehlt sich neben der Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung.

Dachbegrünung

Empfehlenswert ist eine extensive Begrünung auf Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen (mit z. B. Sommerflieder, *Buddleja davidii*, Wasserdost, *Eupatorium cannabinum*, Hornklee, *Lotus spec.*, Hauhechel, *Ononis spec.*, Ampfer, *Rumex spec.* und Klee, *Trifolium spec.*) zur Förderung von Falterarten als Raupen- und Falterfutterpflanzen.

4.7 Wand- und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen Wandflächen von Betriebsgebäuden mit einer Größe von über 50 m² und einen Öffnungsanteil von weniger als 25%, Stützmauern und Einfriedungsmauern mit geeigneten Kletterpflanzen (bodengebundene Fassadenbegrünung) oder wandgebundenen Bepflanzungssystemen dauerhaft zu begrünen.

Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter-/Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzfläche soll bei Verwendung von Kletterpflanzen in Abhängigkeit von der Pflanzenauswahl eine offene Fläche von mindestens 1 qm aufweisen. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung sollen vorzugsweise folgende Pflanzen verwendet werden:

Waldrebe, Wildarten und -sorten	(Clematis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Jelängerjelierer	(Lonicera caprifolium)
Waldgeisblatt	(Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Schlingknöterich	(Polygonum aubertii)

4.8 Niederschlagswasser

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

4.9 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Kettig,

Ortsgemeinde Kettig

Ortsbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. __/__).

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Kanela Thönnies

Anlage 1: Pflanzenliste

zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche	Siedlungsrandeingrünung (Tz. 3.2)	Anteilsbepflanzung in priv. Grundstücksflächen (Tz. 3.3)	Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen (Tz. 3.4)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn		x	x	(x)	x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“			x	x	x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershausen“	Spitz-Ahorn „Allershausen“			x	x	x	x		-	B I.
Alnus x spaethii	Purpurerle			x	x	x			-	B II
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne			x		x	x		-	Str
Carpinus betulus	Hainbuche			x	(x)	x	x	x	-	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche		x	x		x	x		-	Str
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel		x	x		x	x	x	-	Str
Corylus avellana	Haselnuss		x	x		x	x		-	Str
Corylus columna	Baum-Hasel			x	(x)	x			-	B II.
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		x	x		x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			x	(x)	x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		x	x		x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata „Paul's Scarle“	Echter Rotdorn			x	(x)	x	x		-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x	x		x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum		x	x		x	x		giftig: Rinde, Beeren	Str
Fraxinus ornus	Manna-Esche			x	x	x			-	B II.
Hippophae rhamnoides	Sanddorn			x		x			-	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x	x		(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche		x	x		x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche			x	x	x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche		x	x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“			x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Prunus spinosa	Schlehe		x	x		x	x		-	Str
Pyrus communis	Wildbirne			(x)		x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel			x			(x)		-	B II./He
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn		x	x		x	x		-	Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere			x			x	x	-	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x	x			x	x	-	Str
Rosa canina	Hundsrose		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)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sorbus aria	Mehlbeere			x	(x)	x	x		-	B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“			x	x	x	x		-	B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x		x	x		schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He

¹ In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Siedlungsrandeingrünung (Tz. 3.2)	Anteilsbepflanzung in priv. Grundstücksflächen (Tz. 3.3)	Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen (Tz. 3.4)		sonnig	halbschattig	schattig	Gifftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Sorbus intermedia `Brouwers`	Schwedische Mehlbeere		x	x		x			-	B II.
Tilia cordata Greenspire“	Winterlinde „Greenspire“		x	x		x	x		-	B I
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“		x	x		x	x		-	B II.
Tilia tomentosa	Silberlinde		x	x		x	x		-	B I.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x	x			x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
Obstbäume:										
Malus ssp.	Apfel in Sorten		x			x	x		-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten		x			x	x		-	
Juglans regia	Walnuss in Sorten		(x)			x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		x			x	x		-	
Prunus ssp.	Hauszweitschge in Sorten		x			x	x		-	