

Ortsgemeinde Weisel Verbandsgemeinde Loreley

2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der K99/ Hinter dem Birkenborn“

Textfestsetzungen

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Juni 2024

Bearbeitet im Auftrag ELBAG Energietechnik GmbH

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).



- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt.

In allen Ordnungsbereichen sind die in § 8 (2) BauNVO Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) genannten, allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in allen Ordnungsbereichen mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird in allen Ordnungsbereichen mit 1,6 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ als Höchstmaß festgesetzt.

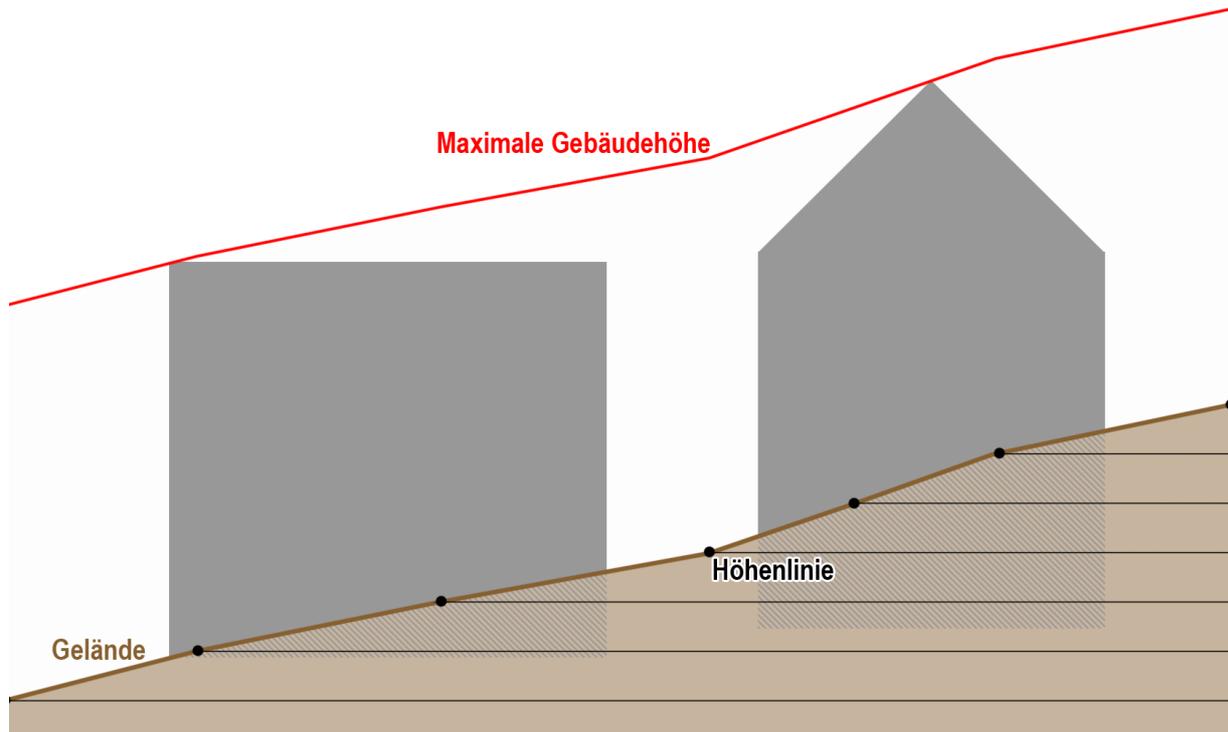
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt für die Ordnungsbereiche:

GE1	15,0 m
GE2	11,0 m

Die Höhe ergibt sich über das natürliche Gelände, definiert über die in der Planzeichnung dargestellten und zu interpolierenden Höhenlinien (unterer Bezugspunkt) und den höchsten Teil des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Das Gebäude darf das natürliche Gelände an keinem Punkt um mehr als die festgesetzte maximale Höhe überragen.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,0 m überschreiten.



Darstellung der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe über Interpolation der Höhenlinien

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von > 50 m sind zulässig.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,8 m Höhe über dem Gelände nicht zulässig.



1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Festsetzungen bis zum Eintritt definierter Umstände (§ 9 (2) BauGB)

Die festgesetzten Leitungsrechte entfallen mit dem Rückbau der auslösenden Anlagen (Oberleitungen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fasadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde¹ Metallteile, Kunststoffteile, Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig. **Anstriche sind nur als gedeckte Weißtöne zulässig.**

Stützmauern und Anschüttungen

Stützmauern, die nicht als Einfriedungen errichtet werden, sind bei einer Höhe von über 1,00 m über der Geländeoberfläche flächig zu begrünen.

Anschüttungen sind als Erdböschung auszuführen und flächig zu begrünen. Die flächige Abdeckung der Erdböschung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) und oberflächlich sichtbaren oder unterirdischen Folien ist unzulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform

Es sind Dachneigungen von 0° bis zu 25° zulässig.

Dacheindeckung

Zur Dachdeckung geeigneter Dächer sind graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind: 7000 - 7031

Ersatzweise zu einer Dacheindeckung oder ergänzend zu Photovoltaikanlagen kann auf Dächern eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

Dachaufbauten

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden auf Dächern mit einer Neigung über 10° ausgeschlossen.

¹ Als spiegelnd gelten Oberflächen, die eine überwiegend „gerichtete Reflexion“ aufweisen. Ein praktisches Beispiel ist der namensgebende Spiegel. Nur sehr glatte Oberflächen können eine Spiegelwirkung entfalten.



2.3 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen, zu verwenden.

2.5 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen dürfen nur als Hecke oder in transparenter Form ausgeführt werden. Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

Zaunanlagen sind mit pigmentierten Beschichtungen entsprechend des Farbraums RAL 6003 „Olivgrün“ bis RAL 6005 „Moosgrün“ herzustellen.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der K99 und der Wirtschaftswegeparzelle Nr. 258 dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Stellplätze

Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und langfristig zu erhalten. Je 5 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm Stammumfang 12/14 cm) vorzusehen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden.

Bäume

Acer campestre

Acer pseudoplatanus

Alnus glutinosa

Castanea sativa

Prunus padus

Quercus petraea

Feldahorn

Bergahorn

Schwarzerle

Esskastanie

Traubenkirsche

Traubeneiche



Quercus robur

Salix alba

Salix caprea

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Ulmus glabra

Ulmus minor

Stieleiche

Silberweide

Salweide

Eberesche

Winterlinde

Bergulme

Feldulme

3.1.2 Maßnahme A: Streuobstwiese

Innerhalb der umgrenzten Fläche sind die Ackerflächen unter Einsatz von standortgerechtem, autochthonem Saatgut in extensiv genutztes Dauergrünland umzuwandeln und es ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu ist je 150 m² Fläche mindestens ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm mit Stammhöhe 160-180 cm) zu pflanzen und langfristig zu entwickeln. Bei den Obstbäumen ist alle 3-5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Die Arten und Sorten sind regional und standortangepasst aus der Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz (beiliegend), Stand April 2018 zu entnehmen.

Die Bäume sind in Abständen von 10 m zueinander so zu pflanzen, dass eine einfache Bewirtschaftung von Bäumen und Wiese sichergestellt ist. Wird Streuobst in Ertragssorten gepflanzt, sind die Bäume jährlich bis zum 10. Standjahr im Rahmen der Entwicklungspflege fachgerecht zu schneiden. Es ist anschließend dauerhaft eine Unterhaltungspflege der Bäume alle 3-5 Jahren umzusetzen. Für Wildobst ist kein entsprechendes Schnittregime erforderlich. Ausfallende Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.

In den ersten 5 Jahren sind die Flächen mindestens 3-mal jährlich unter Abtransport des Mahdgut zu mähen. Anschließend sind die Wiesenflächen jährlich mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig.

3.1.3 Maßnahme B: Versickerungsmulde

Die vorhandene Versickerungsmulde ist nach Süden zu erweitern und in ihrer Biotopqualität zu verbessern. Dazu sind die Ufer abzuflachen und als geschwungene Linie auszubilden. Die Mulde ist so zu modellieren, dass auch bei langanhaltender Trockenheit ein kleiner Dauerstaubereich verbleibt.

Als Initialmaßnahme sind darüber hinaus standortgerechte Wasser- bzw. Feuchtstauden in die Flachwasserzonen zu pflanzen. Ein gleiches Vorgehen ist auch im Bereich der westlichen Versickerungsmulde anzuwenden. Sämtliches unbelastetes Niederschlagswasser des Gebiets ist in den Versickerungsmulden zu versickern.

3.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind die bestehenden Gehölzbestände (Planzeichen 13.2.2.) zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln.



4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

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 und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.



Denkmalschutz

Das Gebiet wird aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten.

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Gesicherte Herkunftsgebiete

Verpflichtend zu pflanzende Gehölze und Rasenmischungen müssen aus gesicherten Herkünften (regional zertifiziertes Saatgut) stammen.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten.

Leitfaden Farbkultur

Es wird auf den Leitfaden Farbkultur – Analysen und Anregungen für das farbliche Gestalten im Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011 als Empfehlungswerk zur farblichen Gestaltung im Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ hingewiesen.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der VG Loreley, Dolkstraße 3, 56346 St. Goarshausen eingesehen werden.

In Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN Normen:

DIN 1054

DIN EN 1997-1 und -2

DIN 4020

DIN 4109

DIN 4109-2

DIN 18005

DIN 18300

DIN 18915

DIN 19731