Bebauungsplan

„Saarmündung Teilplan 5, Teilgebiet Konz-Könen“

der Stadt Konz

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Konz
Stadt:	Konz
Gemarkung:	Könen
Flur:	16 und 24

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

Stand: Juni 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
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

Stadt:	**Konz**		
Gemarkung:	**Könen**	**Flur:**	**16 und 24**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) 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
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- 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)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Konz, Am Markt 11, 54329 Konz 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 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Industriegebiet ... 1
1.1.3 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ... 1
1.1.4 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbe- und Industriegebiet ... 2
1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 3
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung ... 3
1.2.2 Höhe der baulichen Anlage ... 3
1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ... 4
1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen ... 4
1.5 Niederschlagswasser ... 4
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 5
3 Grünordnerische Festsetzungen ... 5
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen ... 5
3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen ... 6
3.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen ... 6
3.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ... 6
4 Hinweise ... 7
4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche ... 7
4.2 Grundwasser ... 7
4.3 Archäologie ... 7
4.4 Baugrund und Bodenschutz ... 7
4.5 Hinweise des Betreibers der Stromfreileitung / Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen ... 7
4.6 Hinweise zum Artenschutz ... 8
4.7 Niederschlagswasser ... 9
4.8 Flächenbefestigung ... 9
4.9 Gehölzschutz ... 9
4.10 Gehölzartenwahl ... 9

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit den Einschränkungen der Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Tankstellen (außer Betriebstankstellen)
- 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 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Industriegebiet

In dem Industriegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit den Einschränkungen der Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Tankstellen
- 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

1.1.3 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und im Industriegebiet

§ 1 Abs. 9 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), sowie

- 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.

1.1.4 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbe- und Industriegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 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) und eingeschränkten Industriegebieten (GIe) 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)/m²	… dB(A)/m²
GEe2	… dB(A)/m²	… dB(A)/m²
GIe1	… dB(A)/m²	… dB(A)/m²
GIe2	… dB(A)/m²	… dB(A)/m²
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 o	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 an den jeweiligen Immissionsorten muss erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ erfolgen.

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 nächstgelegenem 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

(1) Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/ der Anlage die in den Nutzungsschablonen eingetragene Höhe überschreiten.

(2) Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäude-/ Anlagenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt

(3) Als unterer Bezugspunkt wird das vorhandene Gelände, angrenzend an das Gebäude/ die Anlage festgesetzt. Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.

(4) Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Gebäudehöhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.

(5) Ausgenommen von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe sind nach § 31 Abs. 1 BauGB anlagenbezogene Gebäudeteile z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind etc.. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 20 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist das höchste Gebäudeteil (First bzw. Oberkante Attika) bzw. Anlagenteil. Der unterer Bezugspunkt ist entsprechend Absatz 3 zu ermitteln.

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.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und, wenn möglich, durch Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 - 1:3 oder flacher auszugleichen.

1.5 Niederschlagswasser

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser aus den gewerblichen Bauflächen und der Erschließungsstraße ist über flache offene bewachsene Gräben oder Mulden dem Könener Bruch zuzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen. Hierfür sind nach Möglichkeit schon vorhandene Geländevertiefungen zu nutzen. Bei der Anlage der Gräben und Mulden sind Gehölz- und Vegetationsverluste weitestgehend zu vermeiden.

Die Neuanlage von Versickerungsmulden im verbleibenden Teil des Könener Bruchs bedarf hinsichtlich ihrer Platzierung, Ausformung, Böschungsgestaltung etc. der vorherigen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Äußere Gestaltung

Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind hochglänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe von selbstständigen Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3 m überschreiten.

Einfriedungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 LBauO auf Grundlage des § 88 Abs. 6 LBauO

Entlang von Zaunanlagen an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes sind beiderseits mind. zweireihige geschlossene Gehölzpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste C (Pflanzabstand 1 x 1m) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichte) ist nicht zulässig.

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 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.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Industrie-/Gewerbegrundstücken müssen spätestens in der Pflanzzeit nach Inbetriebnahme des Gebäudes vollzogen werden. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind in der Pflanzzeit nach Abschluss der Tiefbauarbeiten durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Zu verwenden sind die in der Pflanzliste A und B genannten Baumarten.

3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen. Pflanzungen zur freien Landschaft sind in aufgelockerter Anordnung mit einheimischen Laubbäumen laut Pflanzliste A oder B und mit standortgerechten Gehölzen laut Pflanzliste C, ungeschnitten, durchzuführen. Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

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.

3.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste A oder B (als Hochstamm oder Solitär) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

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

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes werden zu ….. % den künftigen Bauflächen innerhalb des Industriegebietes und zu ….. % den künftigen Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes zugeordnet.

Die externen Ausgleichsflächen werden zu ….. % den künftigen Bauflächen innerhalb des Industriegebietes und zu ….. % den künftigen Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes zugeordnet.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche

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

4.2 Grundwasser

- Eine längerfristige Grundwasserhaltung ist nicht zulässig.
- Werden bei den Erschließungs- bzw. Bauarbeiten Wasser führende Schichten im Könener Bruch angeschnitten, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Abdichtung der betroffenen Bruchflächen durchzuführen.
- Auf eine Unterkellerung sollte wegen möglicher Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwasserstroms verzichtet werden.
- Bei Gründungen sind Baustoffe zu verwenden, die hinsichtlich des Grundwasserstandes zum Einbau geeignet sind.
- Damit bei Bohrungen keine hydraulichen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

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 Trier-Saarburg sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Trier, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-trier@gdke-rlp.de) 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 des Betreibers der Stromfreileitung / Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen

Zur Sicherung der Standsicherheit der Maste im Bebauungsplangebiet dürfen im allseitigen Abstand von mindestens 6,00 m - gemessen von den Masteckstielen - keine Geländeveränderungen durchgeführt werden. Die Maste müssen über Zufahrtsmöglichkeiten für Lkw `s und schweres Gerät jederzeit erreichbar sein.

Pflanzungen innerhalb des eingetragenen Leitungsschutzstreifens der 220-kV-Leitung dürfen eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschreiten. Im Anschluss an den Leitungsschutzstreifen der 220-kV-Leitung dürfen nur Gehölze angepflanzt werden, die in ihren Endwuchshöhen wie folgt gestaffelt sind:

- 16,00 m bis 20,00 m – Bereich: Gehölze mit Endwuchshöhen bis 10,00 m
- 20,00 m bis 25,00 m – Bereich: Gehölze mit Endwuchshöhen bis 15,00 m
- 25,00 m bis 30,00 m – Bereich: Gehölze mit Endwuchshöhen bis 20,00 m
- 30,00 m bis 35,00 m – Bereich: Gehölze mit Endwuchshöhen bis 25,00 m
- ab 35,00 m – Bereich: Gehölze mit Endwuchshöhen bis über 30 m

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE

Bauunterlagen (Lageplane und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Anpflanzungen sind mit dem RWE abzustimmen.

4.6 Hinweise zum Artenschutz

(Anmerkung: Dieser Hinweis wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen die notwendigen Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Zu fällenden Gehölze und Bäume sind vor der Rodung auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Kontrolle der Bäume ist durch eine qualifizierte und fachkundige Person (z.B. Biologe / Biologin oder vergleichbare Qualifikation) vorzunehmen. Soweit bei der Kontrolle flugunfähige Tiere vorgefunden werden, sind vor einer Fällung der Bäume die weiteren Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung:

Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtenaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtengehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

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.

4.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

4.8 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.

4.9 Gehölzschutz

Die unmittelbar an die Gewerbegrundstücke und die Erschließungsstraße angrenzenden und gefährdeten Baum- und Gehölzbestände sind während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen.

4.10 Gehölzartenwahl

(Anmerkung: Dieser Hinweis wird vor dem Hintergrund des Klimawandels im Laufe des weiteren Verfahrens noch um weitere eher trockenheitsresistente Gehölze ergänzt.)

Im Plangebiet sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A) BÄUME 1. ORDNUNG:
(Mindestanforderung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)

Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Bergahorn* (Acer pseudoplatanus), Winter-Linde* (Tilia cordata), Nussbaum (Juglans regia), Scharlach-Roßkastanie* (Aesculus x carnea), Esche* (Fraxinus excelsior), Silberweide (Salix alba), Zitterpappel (Populus tremula)

B) BÄUME 2. ORDNUNG:
(Mindestanforderung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Feldahorn* (Acer campestre), Vogelkirsche* (Prunus avium), Hainbuche* (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus)

* Art vor allem auch im Straßenraum geeignet

C) OBSTHOCHSTÄMME (LOKALSORTEN):
Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

D) GEHÖLZPFLANZUNGEN
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn° (Crataegus monogyna, C. laevigata), Wildrosen° (Rosa spec.), Traubenkirsche (Prunus padus), Liguster° (Ligustrum vulgare), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche° (Carpinus betulus), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche° (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Stechpalme (Ilex aquifolium)

° Art u.a. auch für geschnittene Hecken geeignet

E) WANDBEGRÜNUNG
Efeu Hedera helix, Knöterich Polygonum aubertii, Pfeifenwinde Aristolochia macrophylla
Geißblattarten Lonicera spec., Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Ausfertigungsbestätigung

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

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Konz, den

(Joachim Weber)
Stadtbürgermeister