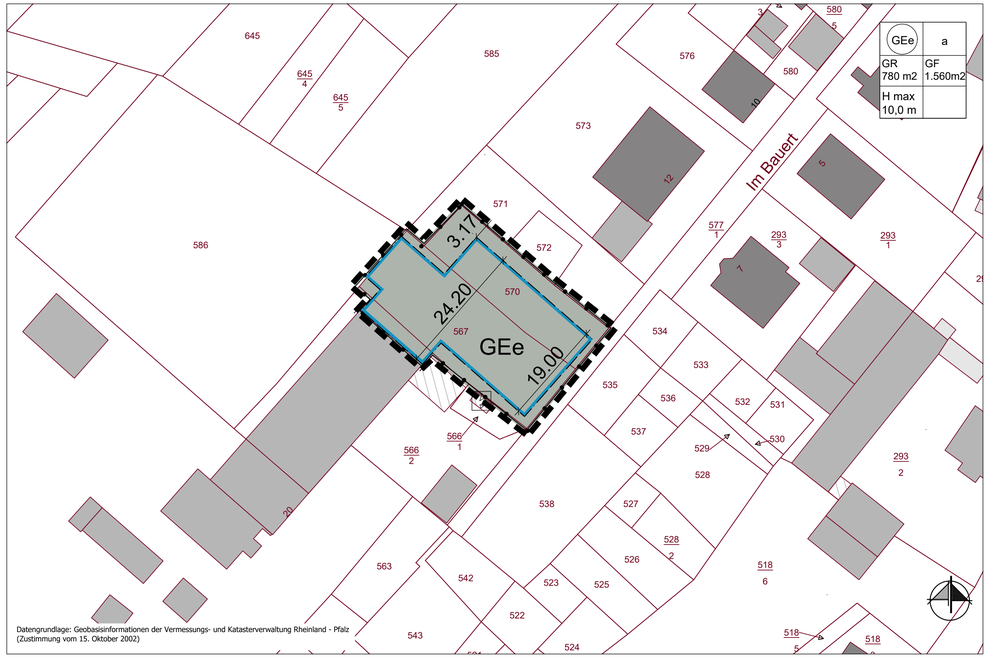
1. Änderung zum Bebauungsplan "Im Bauert (VG-Werke)"



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

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

780 m2 Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.560 m2 Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

H max Gebäudehöhe

Bauweise, überbaubare Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Bauweise
GR	GF
max. Gebäudehöhe	

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

131/4 vorhandene Flurstücksnummern

Grenzstein

Flurstücksgrenzen

Transformatorstation

15,0 Maßangabe in Meter

Sicherheitsstreifen

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

Nutzungsgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)
Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).
Zulässig sind:
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude für alle Aufgabenbereiche der Verbandsgemeindewerke.
Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, werden gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 1a BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)
Die zulässige Grundfläche (GR) wird auf 780 m2 festgesetzt.
Die zulässige Geschoßfläche (GF) wird auf 1.560 m2 festgesetzt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Unterer Bezugspunkt (0,0) ist die Oberkante der befestigten Hoffläche. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile, z. B. technische Aufbauten wie für Wärme-/Kältetechnik oder Belüftung auf bis zu 15 % der Dachfläche um 1,0 m überschritten werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen die maximale Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um 1,0 m überschreiten.

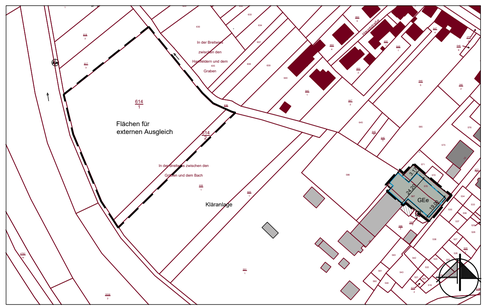
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Grenzbebauung ist zulässig. Das Baufenster ist festgesetzt über Baugrenzen in der Planzeichnung.

1.4 Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 50 m² pro Grundstück, bzw. bei größeren Grundstücken je 3.000 m² Grundstücksfläche und 1-geschossiger Bauweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Lagerflächen für Baumaterial u. ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie versickerungsfähig befestigt sind. Auch Befestigungen mit Gitterrostteilen sind zulässig.

1.5 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c, 20 und Nr. 25a BauGB)
1.6.1 Wiederherstellung/ Ausgleich (CEF-Maßnahme) von Brutquartieren
Für die entfallenden Brut- und Nistmöglichkeiten sind an geeigneten Stellen und im unmittelbaren Umfeld Nistkästen für Höhlen- und Spaltenbrüter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzubringen.
Insgesamt sind 3 Nistkästen für Vögel (z. B. Hasselfeldt H35 oder Schwegler Nisthöhle 1B) aufzuhängen. Die Nistkästen sind an Bäumen oder Hauswänden in Ost-West-Ausrichtung anzubringen.

1.6.2 Wiederbegrünung und Ausgleichspflanzung im Plangebiet
Um langfristig die Auswirkungen des Eingriffs auf das Landschaftsbild zu reduzieren, ist eine Begrünung der nordöstlichen Hallenwand und der ihr vorgelagerten Flächen mit einheimischen, autochthonen Arten als Bodendecker und Fassadenbegrünung anzulegen.
Um die Wände zu schonen eignen sich hier Kletterpflanzen, die ein Rankhilfe brauchen. Es ist eine flächige Fassadenbegrünung zu wählen. Der Pflanzabstand ist hier abhängig von der Auswahl der Pflanzen, z. B. Rankender Mauerwein (Parthenocissus inserta) oder Pfeifenwinde (Aristolochia tomentosa) benötigen 1 – 2,5 m Pflanzabstand.



Textliche Festsetzungen

1.6.3 Externer Ausgleich
Gemäß Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken und der Unteren Naturschutzbehörde soll die externe Kompensation auf den Flurstücken 614/1 und 614/2 erfolgen.

Die Pflanzung, bzw. die Weiterentwicklung des Schilfgürtels ist spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Im Falle einer Beweidung der angrenzenden Mähwiese ist dafür zu sorgen, dass sowohl die Strauchhecke, wie auch der Schilfgürtel in ausreichendem Maß vor Verbiss oder Zerstörung durch die Weidetiere geschützt ist. D. h. es ist mit Abstand ein Elektrozaun aufzustellen.
Vorgesehen sind die Weiterentwicklung der vorhandenen Böschungshecke (Flurstk. 614/2) und die ergänzende Anpflanzung einer Strauchhecke mit Überhältern.

Direkt an die Flächen der Kläranlage, bzw. deren Rieselfelder angrenzend, liegt das Flurstück 614/2. Es ist von einer 485 m² großen Böschungshecke aus autochthonen Gehölzen, ohne Überhälter, bewachsen.
Die Weiterentwicklung dieser Fläche umfasst eine Verdoppelung der bisherigen Heckengröße auf 970 m². Die Gehölzpflanzung ist als gestufte Strauchhecke, mit Überhältern aus einheimischen Arten anzupflanzen. Als Pflanzzeit ist dafür der Herbst, bzw. Spätwinter zu wählen, da hier die benötigten Sträucher auch als wurzelnackte Ware erhältlich sind.
Als Abstände zwischen den Pflanzen ist ein Abstand von 1,5 m und zwischen den Pflanzreihen ist ca. 1 m zu wählen. Bei hohem Baumanteil beträgt der Pflanzabstand in der Pflanzreihe 2 m. Sträucher sind je Art in kleinen Gruppen zu pflanzen. Zum Schutz der Baumkronen sind für Greifvögel Ansitzstangen anzubringen.
Nicht bepflanzte Flächen sind mit einer kraut- und blütenreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln.
Die Pflanzen sollten in folgenden Qualitäten gepflanzt werden:
- Führenden Pflanzen (F1 und F2) – Solitär, 3xv, mB/ oB, 175-200cm
- Mantelgehölze (M) – v.He. 6 Tr, mB/ oB, 60-100cm
- Begleitende (B) – v.Str. 3 Tr., mB/ oB, 40-60cm
- Dienende (D) – v.Str. 5 Tr., mB/ oB, 40-60cm

Für die Anpflanzung der Hecke ist möglichst autochthones Pflanzgut zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzen sind Bienenweiden und Vogelnährgehölze zu wählen, die z. B. zu unterschiedlichen Zeiten, auch im Vorfrühling blühen um Insekten und Hautflüglern schon möglichst früh im Jahr ein breites Nahrungsangebot zu bieten. Einer hoher Anteil von Dornensträuchern (z. B. Weißdorn, Schlehe, Rosen, usw.) sowie fruchtende Strauch- und Baumarten (z. B. Wildobst, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, usw.) ist anzustreben. Der Baumanteil in der Hecke soll nicht mehr als 10 % des gesamten Gehölzanteils betragen. Bäume sind untereinander in einem Abstand von mind. 10 m in der mittleren Reihe anzupflanzen.
Damit sich das Gehölz in Ruhe entwickeln kann, ist es für die ersten 5 - 7 Jahre mit einem Wildzaun einzuzäunen, um Wildverbiss oder Fegeschäden durch Niederwild vorzubeugen. Für Pflegemaßnahmen muss der Zaun sich einseitig öffnen lassen. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes ist der Zaun abzubauen.
Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gleicher Art und gemäß der vorgenannten Pflanzgrößen während der Pflanzzeit in den Herbst- und Frühjahrsmonaten zu ersetzen.
Weiterentwicklung der vorhandenen Nass- und Feuchtwiese (EC1)
Die zum jetzigen Zeitpunkt vorhandene frische bis trockene, mäßig artenreiche Mähwiese (EB2) ist im Bereich des Gartengrabens, auf einer Länge von 79 m und einer Breite von 10 m zu einem brachgefallenen Nass- und Feuchtgrünland (EE3) weiterzuentwickeln. D. h. die zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftliches Grünland genutzte Fläche ist von einer regelmäßigen Mahd auszunehmen.
Damit sich die vorhandenen, standorttypischen Pflanzen entsprechend weiterentwickeln können, soll die Fläche sich selbst überlassen werden und nur noch alle drei Jahre gemäht werden, um eine Verbuschung zu vermeiden.
Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern, eine Gefährdung von Jungvögeln, sowie Störungen während der Brutzeit zu auszuschließen, hat die Mahd nach § 39 BNatSchG Rodungs-, Fäll- und Räumarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September zu erfolgen.
Das Einbringen von standortfremden Pflanzen oder das Neuanpflanzen von Gehölzen, Gräsern und Blütenpflanzen ist zu unterlassen. Die für den Standort und den Biotopkomplex typische Vegetation ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Als Entwicklungszeitraum und somit auch wie beschrieben als Pflegezeitraum ist von mindestens 5 Jahren auszugehen.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und im zugehörigen Planwerk dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
2.1 Gebäudegestaltung
Die Bauwerke sind in ihrer Gestaltung dem bestehenden Gebäude anzupassen. Es sind Farben aus dem hellen Farbspektrum zu verwenden.

2.2 Dachformen, Dacheindeckung, Firstrichtung
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Satteldächer, Walmdächer, und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung für diese Dächer beträgt 15 bis 35°. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen mit geringerer Dachneigung oder auch mit Flachdächern errichtet werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
Befestigungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
Grundstücksflächen, die ungenutzt, nicht überbaut und auch nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind vollflächig zu begrünen.

3 sonstige Landespflegerische Maßnahmen
3.1 Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG)

3.1.1 Rodungszeitraum
Rodungen erfolgen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Nistzeit von Vögeln im Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober und Februar.
Im Falle von Gebäudeabriss während der Nistzeit ist vor Maßnahmenbeginn eine Besatzkontrolle durchzuführen. Vor Abrissbeginn ist hinsichtlich Fledermäusen eine Vorkontrolle der Gebäude gem. § 24 Abs. 3 BNatSchG erforderlich.

3.1.2 Landschaftsbild
Um den Neubau in das Umfeld einzubinden, sind im Rahmen der Wiederherstellungsmaßnahmen die unversiegelten Flächen standortgerecht zu begrünen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die neue Halle an den Fassaden begrünt werden kann und dadurch langfristig eine Verbesserung in der Fernwirkung entsteht.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

3. Beschluss über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB am .

4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am .

5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis

6. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom mit Frist bis

7. Beschlussfassung über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB) am

8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am

9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis

10. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mit Frist vom bis

11. Beschlussfassung über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB) am

12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

13. Ausfertigungsvermerk

Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen. Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Stadtrates überein.

Contwig, den .....

.....
Nadine Brinette, Ortsbürgermeisterin

14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Contwig, den .....

.....
Nadine Brinette, Ortsbürgermeisterin

INGENIEURBÜRO DILGER
BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Gewerbepark "Neudahn 3" I 66994 Dahn
Telefon (06391) 911-0 I Fax (06391) 911-150
E-Mail: poststelle@ingenieurbuero-dilger.de
www.ingenieurbuero-dilger.de

- Abwasserentsorgung
- Wasserversorgung
- Konstruktiver Ingenieurbau
- Straßenplanung
- Bauwerks- u. Kanalsanierung
- Sport- und Freizeitanlagen
- Bauleitplanung

Auftraggeber: Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land

Verfahrensträger: Ortsgemeinde Contwig

		Datum	Zeichen
Maßnahme: 1. Änderung zum Bebauungsplan "Im Bauert (VG-Werke)"	bearbeitet	April 2025	Leßmeister
	gezeichnet	April 2025	Leßmeister

Darstellung: Planzeichnung

Bauherr: ..... den .....

Maßstab: 1 : 500 /ohne Maßstab

Format: 0.950mx0.429m=0.401m²

Prüfvermerke

VORABZUG

Hinweis zum Datenschutz: Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberschutz gem. DIN ISO 16016. Vervielfältigung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung des Ingenieurbüro Dilger GmbH