



**Ortsgemeinde Pottum  
Verbandsgemeinde Westerburg**

## **Bebauungsplan „Harschbacherfeld“**

Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

**Teil B: Textfestsetzungen**

Teil C: Planteil

**Fassung für  
die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Juni 2020

**Bearbeitung:**

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Stadt- und  
Landschaftsplanung**

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
**Diplom-Biogeograph**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.6 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 1.7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 2.2 Gestaltung und Instandhaltung der Stellplätze
- 2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- 2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
- 2.5 Einfriedungen

#### **3 Hinweise**

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 3.3 Baugrunduntersuchungen
- 3.4 Schutz des Mutterbodens
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Artenschutz
- 3.7 Leitungstrassen
- 3.8 Strassenbeleuchtung
- 3.9 Löschwasser
- 3.10 Bauverbotszone

#### **4 Pflanzenvorschlagsliste**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S.1057 ff.)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2011 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

## Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als „Gewerbegebiet“ (GE) mit den Teilflächen GE1 und GE2 gemäß § 8 BauNV festgesetzt.

##### **Allgemein zulässig sind im Gewerbegebiet GE1 und GE2:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbegäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Die in § 8 (2) BauNVO für ein GE aufgeführten Nutzungen:

- Nr. 1 selbständige Lagerplätze
- Nr. 3 Tankstellen - außer Betriebstankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO und als Geschossflächenzahl [GFZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie § 20 BauNVO festgesetzt.

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

##### **GE1 Gewerbegebiet**

Grundflächenzahl (GRZ)	0,6 (als Höchstgrenze)
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2 (als Höchstgrenze)

Aufgrund der Lage des geplanten Betriebsgeländes sind folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) einzuhalten, damit in der Nachbarschaft das Irrelevanzkriterium erfüllt wird:

	GE1 (- westlicher Bereich -)
zulässiger IFSP tags	$L_w'' = 70 \text{ dB(A) / qm}$
zulässiger IFSP nachts	$L_w'' = 45 \text{ dB(A) / qm}$

### GE2 Gewerbegebiet

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (als Höchstgrenze)

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 (als Höchstgrenze)

Aufgrund der Lage des geplanten Betriebsgeländes sind folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) einzuhalten, damit in der Nachbarschaft das Irrelevanzkriterium erfüllt wird:

	GE2 (- östlicher Bereich -)
zulässiger IFSP tags	$L_w'' = 70 \text{ dB(A) / qm}$
zulässiger IFSP nachts	$L_w'' = 57 \text{ dB(A) / qm}$

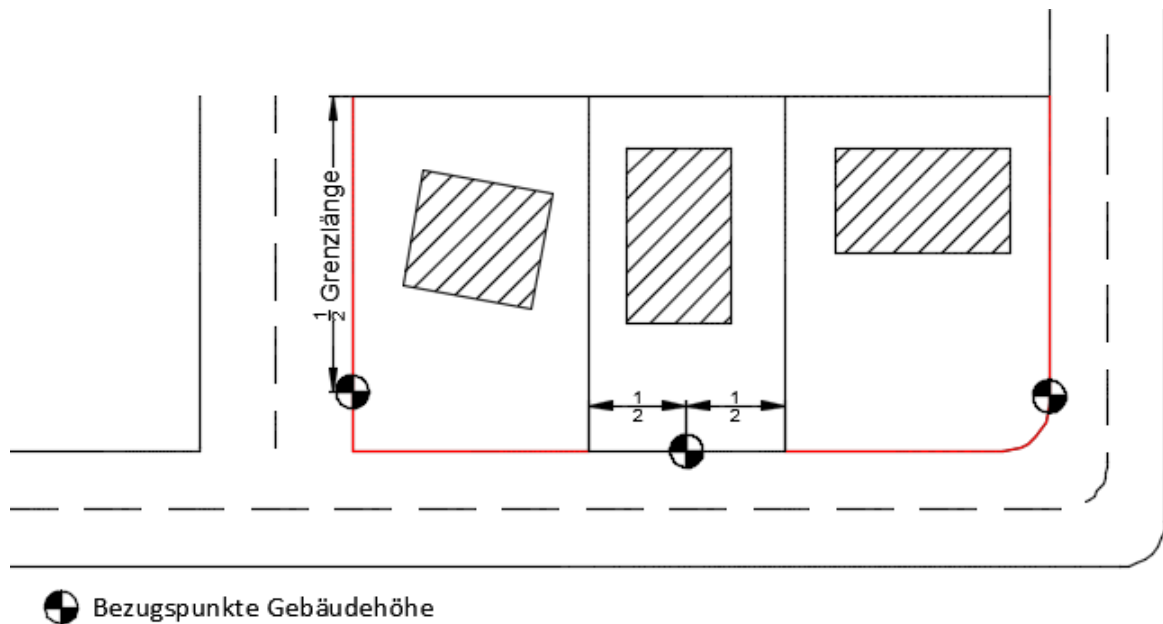
### Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH max.) darf ein Maß von 9,0 m nicht überschreiten.

Es sind alle Dachformen zulässig.

Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante des endgültigen Straßenoberbaus, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert. Grenzt das Baugrundstück an mehrere Straßen an, so ist die niedrigere Straßenoberkante als maßgebender Bezugspunkt zu nutzen.



**Abbildung 1:** Festlegung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe  
(eigene Darstellung)

### 1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die K 55 sind vom 3-m-Punkt mind. 200 m in Richtung Höhn-Öllingen und mindestens 135 m in Richtung Stahlhofen von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Hecken, Sträucher und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

## **1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Maßnahme A2**

Aufbau eines 8 m breiten Waldrandes aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit vorgelagertem 7 m breiten Gras- und Krautsaum im Bereich der privaten Grünfläche an der westlichen Plangebietsgrenze zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes und Schaffung einer Überganszone zum angrenzenden Wald.

Eine fachgerechte Pflege der Pflanzung ist sicherzustellen. Die Jungbäume sind vor Wildverbiss zu schützen.

Fläche: 1.316 ha

## **1.6 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 BauGB)

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen, den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Dachflächen anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebiets in einem Oberflächenwasserkanal gesammelt und in eine Regenrückhaltebecken geleitet, welches östlich der K 55 anzulegen ist. Der gedrosselte Abfluss/Überlauf aus der Rückhaltefläche wird zeitverzögert in den vorhandene Vorfluter geleitet.

## **1.7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

### **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **Private Grünflächen**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entsprechend Artenliste B. Es ist ein Krautsaum vorzusehen, der nur alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen ist.

Pflanzgröße: mindestens 2 x verschulte Sträucher

Pflanzabstand: 1 m in und zwischen den Reihen

### **ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### **Öffentliche Grünflächen**

Auf den gekennzeichneten Flächen um das Regenrückhaltebecken auf Flurstück 4 in Flur 3 Gem. Pottum sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Uferbereich des Teiches ist ein naturnaher Ufersaum zu entwickeln und zu erhalten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135 a + b BauGB)

Die Zuordnung für die Umlegung der Kosten für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB wird nach Flächenanteil der Eigentümer an der zu kompensierenden Eingriffsfläche des Bebauungsplanes vorgenommen.

### **2.2 Gestaltung und Instandhaltung der Stellplätze und Lagerplätze** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

PKW und LKW-Stellplätze sowie Lagerplätze sind, sofern dort keine Umlagerungs- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Besteht die Gefahr einer Boden- oder Wasserverunreinigung durch Parkplätze oder Lagerplätze, sind diese so zu befestigen, dass das Oberflächenwasser gesammelt abgeleitet werden kann.

### **2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten (siehe Artenliste A und B). Dabei sind pro angefangene 250 m<sup>2</sup> folgende Gehölze zu pflanzen:

- mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung bzw. 1 Obstbaum
- oder 2 Bäume I. oder II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume

### **2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstrasse in die K 55 sind vom 3-m-Punkt mind. 200 m in Richtung Hähn-Öllingen (auch für den linksabbiegenden Verkehr aus Richtung Stahlhofen) und mindestens 135 m in Richtung Stahlhofen von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

### **2.5 Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Das Anliegergrundstück entlang der K 55 ist lückenlos einzufrieden. Die Einfriedung hat als Hecke, Maschendraht- oder Gitterzaun zu erfolgen. Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.



### **3 Hinweise:**

#### **3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze**

Fußwege, Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

#### **3.2 Versickerung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Oberflächenwasser ist den Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord) entsprechend, nur gedrosselt in die Vorfluter einzuleiten. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind im Plangebiet ausgewiesen.

#### **3.3 Baugrunduntersuchungen**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **3.4 Schutz des Mutterbodens**

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

#### **3.5 Denkmalschutz**

Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuziehen. 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 von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

#### **3.6 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen.

#### **3.7 Leitungstrassen**

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten.

#### **20-kV-Freileitungen**

In dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden und der Versorgungsträger Zustimmung zu einer Bebauung gegeben hat. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall überprüft werden muss. Diese Überprüfung darf jedoch aus Sicherheitsgründen nur durch Fachpersonal des Versorgungsträgers erfolgen. Die Bauherren/Planer/Architekten müssen sich in dieser Angelegenheit bei ihrer Planung frühzeitig mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Leitungsmasten auch mit Montagefahrzeugen ungehindert erreicht werden können. Ebenso dürfen in den Schutzstreifen

der 20-kV-Freileitungen nur niedrigwachsende Pflanzen und Gehölze verwendet werden, die bei Erreichen der Endwuchshöhe die Betriebssicherheit der Netzanlagen nicht beeinträchtigen.

### **3.8 Strassenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten (z.B. Natrium-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) versehen werden.

### **3.9 Löschwasser**

Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasser-Entnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 300 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben. Die Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

### **3.10 Bauverbotszone**

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der K 55 ist ein Abstand von mindestens 15 m als Bauverbotszone einzuhalten. Ausnahmen sind mit dem LBM Diez abzustimmen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der Bauverbotszone entlang der freien Strecke der K 55 sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

## 4 Pflanzenvorschlagsliste

### Artenliste A

#### Laubbäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Mindestqualität: Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang

### Artenliste B

#### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana