

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zum Bebauungsplan**

**"Krautgarten",  
Ortsgemeinde Winnen**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

August 2020



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	4
2.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	5
2.4	Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 127 und § 135 a-c BauGB)	5
3.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	6
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	6
3.2	Werbeanlagen	6
4.	Naturschutzfachliche Festsetzungen	6
4.1	Ausgleichsmaßnahmen	6
4.2	Ersatzmaßnahmen	7
4.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7
5.	Hinweise	9



## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatur-schutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BIm-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBl. S. 273), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit gültigen Fassung



## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)**

#### **2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

#### **2.1.2 Unzulässigkeiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO) sind ebenfalls unzulässig.

Die in Gewerbegebieten zulässigen Bordelle und bordellähnlichen Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

#### **2.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Anlagen für die Außenwerbung sowie sonstige bauliche Anlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 (5) BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie Anlagen der Außenwerbung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,8.

#### **2.2.2 Baumassenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 21 BauNVO)**

Die Baumassenzahl beträgt maximal 9,0.

#### **2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe: max. 11,00 m.

Die Gebäudehöhe wird als *Oberkante der Dachkonstruktion* definiert.



Als unterer Maßbezugspunkt gilt die mittlere NN-Höhe von 431,5m.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw.) ist bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

### **2.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

### **2.4 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 127 und § 135 a-c BauGB)**

Die Maßnahmen AM1 sowie die Ersatzmaßnahmen EM1 – EM3 gemäß § 9 (1) Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB werden den Gewerbebauflächen zugeordnet.



### 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer/begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.

#### 3.2 Werbeanlagen

Neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

### 4. Naturschutzfachliche Festsetzungen

#### 4.1 Ausgleichsmaßnahmen

AM1 Anlage von Hecken  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Eingrünungsaufgaben zu den Bauvorhaben 1992 und 2008 werden im Zuge der Erweiterungsplanung neu angeordnet und realisiert. Diese Pflanzmaßnahmen stellen damit die Kompensation für die bereits errichteten Gebäude dar. Durch ihre Neuordnung ermöglichen sie aber auch eine Eingrünung und damit Reduzierung visueller Beeinträchtigungen für die betrieblichen Erweiterungsflächen.

Gemäß Plan sind Hecken anzulegen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind den Pflanzenlisten des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecken sind wie folgt anzulegen:

Es sind auf ca. 25 lfm 3-reihige Pflanzungen anzulegen und auf ca. 500 lfm 5-reihige Pflanzungen anzulegen. Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beispielhaftes Pflanzschema:

5-reihige Hecke

```
A A A B B B C C-----  
  A A B B B C C C  
D D D E D D D D Rapport  
  A A A B B B C C  
A A B B B C C C-----
```



3-reihige Hecke

A A A B B B A A-----  
D D C C C D D D Rapport  
A A B B B A A A-----

A Cornus sanguinea - Hartriegel  
B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
C Corylus avellana - Haselnuss  
D Prunus spinose - Schlehe  
E Prunus avium - Vogelkirsche

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt  
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

## 4.2 Ersatzmaßnahmen

EM1 – Ersatzmaßnahme Waldrandgestaltung und Wiederaufforstung  
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a

Gemeindewald Winnen Abt. 10 b = Gesamtfläche 1,05 ha; davon 0,35 ha Waldrandgestaltung mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zum nördlichen Offenland hin in einer Tiefe von 20 m sowie 0,70 ha Traubeneiche mit Winterlinde gemischt auf der Restfläche; Flächenschutz mit Gatter

EM2 – Ersatzmaßnahme Wiederaufforstung  
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a

Gemeindewald Winnen Abt. 4 b (nördlich des Wirtschaftsweges) = Gesamtfläche 0,49 ha; davon 0,49 ha Wiederaufforstung Traubeneiche mit Winterlinde gemischt; Flächenschutz mit Gatter

EM3 – Ersatzmaßnahme Waldrandgestaltung und Wiederaufforstung  
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a

Gemeindewald Winnen Abt. 4 b (Teerweg Richtung Golfplatz) = Gesamtfläche 0,31 ha; davon 0,12 ha Waldinnenrandgestaltung mit heimischen Sträuchern und Esskastanie als Hauptbaumart in einer Tiefe von 20 m sowie 0,19 ha Elsbeere im Bestandesinneren; Flächenschutz mit Gatter

## 4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen:



Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung zu definieren und abzugrenzen, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Beleuchtung

§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tiere sind direkte Abstrahlung in den Nachthimmel und unnötige Lichtemissionen auszuschließen. Dies kann durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, zielgerichtete Projektion und Blendschutz erzielt werden.

Anlage der Freiflächen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen sollen gärtnerisch durch Einsaat und Pflanzungen angelegt werden. Dabei sind Arten mit Nutzen für die Insekten- und Vogelwelt zu bevorzugen. Reine Schotterflächen stellen keine gärtnerisch angelegten Flächen dar und sind nicht zulässig.





## 5. Hinweise

### **Denkmalschutz**

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter [landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

### **Gründungsarbeiten**

Im Geltungsbereich ist aufgrund der durchgeführten Geländeauffüllung mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch ein Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054, DIN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 festgelegt werden.

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

### **Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.

### **Sammlung von Niederschlagswasser**

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden.

Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z. B. für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

### **Dachbegrünung**

Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.



### **Beleuchtung**

Für den Insekten- und Fledermausschutz besonders wichtig ist die (Nicht-) Beleuchtung an Siedlungsändern. Das Beleuchtungsniveau sollte im Plangebiet auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß begrenzt werden, um neben unnötigen Lichtemissionen („Lichtverschmutzung“) auch Kosten und Klimabelastungen zu reduzieren.

Es sollten daher Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit werden in der Stadtbeleuchtung vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen diesen Anforderungen am besten gerecht.

Aus Klima- und Naturschutzsicht sollten prinzipiell Leuchtstellen gewählt werden, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein ( $< 0,04$ ). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind.

Winnen, den.....

.....  
(Ralf Wengenroth), Ortsbürgermeister



## Anhang 1:

### Pflanzenlisten

#### **Pflanzenliste I - Laubbäume**

##### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche

##### Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria - Mehlbeere

#### **Pflanzenliste II – Sträucher**

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuß  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus catharica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball