Satzung

der Ortsgemeinde Langenhahn über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Buchholz"

Der Ortsgemeinderat von Langenhahn hat in seiner Sitzung am 25. November 1996 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung vom 31.01.1994, jeweils in der gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Buchholz" als Satzung beschlossen.

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Hölzenhausen

Flur 2

Flurstücke Nr.: 98/5 teilw., 107 teilw., 108 teilw., 109 teilw., 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 168/1 teilw., 177/1 teilw. 215/2 teilw., 215/3 teilw., 915/1 teilw., 916 teilw., 917/2 teilw., 918/2 teilw., 924 teilw., 925 teilw.

Flur 6

Flurstücke Nr.: 466 teilw, 467 teilw, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479 teilw., 480 teilw., 481 teilw., 482 teilw., 483 teilw., 484 teilw., 485 teilw., 486 teilw., 945 teilw.,

Flur 15

Flurstücke Nr.: 884/15 teilw., 887/17 teilw.

Gemarkung Langenhahn

Flur 18

Flurstücke Nr.: 1593/91 teilw., 1593/139, 1593/188 teilw., 1593/189, 1593/193, 1593/194 teilw., 1594/5, 1594/6, 1594/9, 1594/10, 1594/16, 1594/17, 1594/18, 1594/19, 1594/20, 1594/21, 1594/22, 1594/24, 1594/25, 1594/26, 1594/27, 1594/28, 1594/29, 1594/30, 1594/33, 1594/35, 1594/37, 1594/38, 1594/39.

Gemarkung Hinterkirchen

Flur 9

Flurstücke Nr.: 813/2, 813/3, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824 teilw.,

825 teilw., 826 teilw., 828/1, 829, 830, 832/1, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 1011/3, 1011/11, 1011/14, 1011/16, 1012/1 1012/3, 1012/5, 1012/6, 1012/7, 1012/8, 1012/9, 1012/10, 1017 teilw., 1146/3, 1146/4, 1146/6, 1147, 1148, 1149,

1150, 1151 teilw., 1152/6 teilw., 1153.

Flur 10

Flurstücke Nr.: 891 teilw. 892 teilw., 893 teilw., 894 teilw., 895 teilw., 896 teilw., 897

teilw., 898 teilw., 899 teilw., 900 teilw., 901 teilw., 1161 teilw.,

1170 teilw.

Flächen zur Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen:

Gemarkung Hinterkirchen

Flur 10

Flurstücke Nr.: 921-955

Flur 11

Flurstücke Nr.: 973- 996

Flur 12

Flurstück Nr.: 1015/3 teilw.

Flur 13

Flurstück Nr. 1016 teilw.

Gemarkung Hölzenhausen

Flur 15

Flurstück Nr.: 884/15 teilweise

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),

2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen sowie

3. die Begründung.

Die Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigte meino

Langenhahn, den 02.04. 1337

Ortsgemeinde Langenhahn

Schäfer, Ortsbürgermeister



Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.

Montabaur, den .

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises Abt. 6/60 - 610-13

Ortsgemeinde Langenhahn Westerwaldkreis

Bebauungsplan

Gewerbegebiet

Buchholz

Begründung

Die Ortsgemeinde Langenhahn hat durch entsprechende Anfragen von Interessenten einen großen Baulandbedarf für Gewerbeansiedlung, gleichzeitig benötigen ein Teil der schon ansässigen Firmen erhebliche Erweiterungsflächen. Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Buchholz" soll dieser Bedarf gedeckt und die Bebauung geregelt werden.

Das hierfür vorgesehene Gelände erstreckt sich zwischen der Koblenzer Straße (B 255) und der Hochspannungs-Freileitung sowie zwischen der Eisenbahnlinie und der geplanten Umgehung der B 255 in Richtung Hölzenhausen.

Die Erschließung erfolgt über einen neu anzulegenden Anschluß an der B 255 hinter der Überführung der L 281 in Richtung Hölzenhausen. Dieser Anschluß soll in Verbindung mit dem Straßenbauamt verkehrsgerecht ausgebaut werden.

Die Plangebietsgröße betrag ca. 27,00 ha.

Bodenordnung

Durch Gemeinderatsbeschluß vom 22.04.1991 wird die Bodenordnung durch das Kulturamt Westerburg durchgeführt.

Energieversorgung mit Strom

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet, wobei die notwendigen Anlagen erst dann hergestellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen geschaffen sind.

Die Stromversorgung richtet sich nach den Angaben des Energieträgers. Wegen eines evtl. Anschlusses wird den interessierten Betrieben empfohlen, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der KEVAG in Verbindung zu setzen. Für die anzusiedelnden Industrie- und Gewerbebetriebe wird je nach den Leistungsanforderungen entweder eine gemeinsame abnehmereigene, oder mehrere abnehmereigene Trafostationen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch einen Anschluß an das Leitungsnetz von Langenhahn. Die neuen Leitungen werden nach noch zu erstellenden und zu genehmigenden Plänen verlegt.

Für die Ableitung der gewerblichen Abwässer bedarf es entsprechender Kläreinrichtungen nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Gegebenenfalls
ist das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Montabaur bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu beteiligen.

Geschätzte Erschließungskosten

a) Straßenbau ca. 10.000 m² x 180,-- DM/m² = 1.8000.000,-- DM

b) Bewässerung ca. 700 lfdm x 170,-- DM/m² = 119.000,-- DM

c) Entwässerung ca. 700 lfdm x 250,-- DM/m² = 175.000,-- DM

d) Beleuchtung 25 x 3.000,-- DM/Stck. = 75.000,-- DM

e) Grüngestaltung = 100.000,-- DM

Gesamtkosten 2.269.000,-- DM

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Hölzenhausen

Flur 2

Flurstücke Nr.: 98/5 teilw., 107 teilw., 108 teilw., 109 teilw., 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 168/1 teilw., 177/1 teilw. 215/2 teilw., 215/3 teilw., 915/1 teilw., 916 teilw., 917/2 teilw., 918/2 teilw., 924 teilw., 925 teilw.

Flur 6

Flurstücke Nr.: 466 teilw, 467 teilw, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479 teilw., 480 teilw., 481 teilw., 482 teilw., 483 teilw., 484 teilw., 485 teilw., 486 teilw., 945 teilw.,

Flur 15

Flurstücke Nr.: 884/15 teilw., 887/17 teilw.

Gemarkung Langenhahn

Flur 18

Flurstücke Nr.: 1593/91 teilw., 1593/139, 1593/188 teilw., 1593/189, 1593/193, 1593/194 teilw., 1594/5, 1594/6, 1594/9, 1594/10, 1594/16, 1594/17, 1594/18, 1594/19, 1594/20, 1594/21, 1594/22, 1594/24, 1594/25, 1594/26, 1594/27, 1594/28, 1594/29, 1594/30, 1594/33, 1594/35, 1594/37, 1594/38, 1594/39.

Gemarkung Hinterkirchen

Flur 9

Flurstücke Nr.: 813/2, 813/3, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824 teilw., 825 teilw., 826 teilw., 828/1, 829, 830, 832/1, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 1011/3, 1011/11, 1011/14, 1011/16, 1012/1 1012/3, 1012/5, 1012/6, 1012/7, 1012/8, 1012/9, 1012/10, 1017 teilw., 1146/3, 1146/4, 1146/6, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151 teilw., 1152/6 teilw., 1153.

Flur 10

Flurstücke Nr.: 891 teilw. 892 teilw., 893 teilw., 894 teilw., 895 teilw., 896 teilw., 897 teilw., 898 teilw., 899 teilw., 900 teilw., 901 teilw., 1161 teilw., 1170 teilw.

Flächen zur Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen:

Gemarkung Hinterkirchen

Flur 10

Flurstücke Nr.: 921-955

Flur 11

Flurstücke Nr.: 973-996

Flur 12

Flurstück Nr.: 1015/3 teilw.

Flur 13

Flurstück Nr. 1016 teilw.

Gemarkung Hölzenhausen

Flur 15

Flurstück Nr.: 884/15 teilweise

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Planungsbereiches ist aufgeteilt in (§ 6 und § 8 BauNVO in der Fassung vom 26.01.1990):

Mi (Mischgebiet)

GE (Gewerbegebiet)

GE (E) (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie die in § 8 III BauNVO genannten Wohnungen zulässig.

BAUWEISE:

Bei der offenen Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgelegt, wobei sich die Abstandsflächen nach der jeweils gültigen Landesbauordnung richten und Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Maßnahmenkatalog

- 1) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - -Verkehrsflächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße darf 9,0 m nicht überschreiten.
 - -Private Verkehrsflächen und Parkplatzflächen sind, soweit zulässig, mit wassergebunderer Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen, durch Baumpflanzungen zu beschatten und zu strukturieren (pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung aus beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen).
 - -Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen.

2) Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-Entlang der Erschließungsstraße und der Verkehrsanbindung zur B 255 wird beidseitig eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt.

-Zwischen den Betrieben ist eine 6,0 breite "private Grünfläche" vorzusehen (3m je Anlieger).

-Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan auf der Grundlage des Bebauungsplans darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

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

-Oberboden ist gemäß DIN 18915 getrennt abzutragen und abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonsitge Verunreinigungen zu schützen. Bei einer Lagerzeit von mehr als acht Wochen ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, um Oberflächenwasser abzuleiten.

-Der 20,0 m breite Schutzstreifen zur 110 KV-Leitung ist einmal im Jahr (September) zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. In diesem Bereich dürfen nur Sträucher und niedrigwachsende Bäume angepflanzt werden, deren Endwuchshöhe 3,00 m nicht überschreiten kann. In dem Bereich von 20,0 m bis 30,0 m dürfen nur Bäume zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

Folgende Flächen werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

* Flur 15 (Gemarkung Hölzenhausen) Teilstück von Parzelle 884/15

Entwicklungsziel: Wiese/Weide mittleren Standorts z.T. in magerer Ausprägung

Auf der Fläche ist der aufgekommene Strauchbewuchs zu entfernen. Zur Ergänzung des Hutebaumbestandes sind 3 Eichen (Heister 250-300 m.B.) zu pflanzen. Die Wiese ist künftig 1 x im Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung entfällt.

Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden. Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15.11. bis 01.06. ist die Fläche nicht zu beweiden.

* Flur 10 Parzelle 921-955 und Flur 11 Parzelle 973-996 (jeweils Gemarkung Hinterkirchen)

Entwicklungsziel: Wiese/Weide mittleren Standorts z.T. in magerer Ausprägung und Borstgrasrasen

In dem Areal ist der aufkommende Gehölzwuchs bis etwa 1 m Höhe zu entfernen und die vorhandenen Fichten zu roden. Die Flächen sind künftig 1 x im Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung entfällt.

* Flur 12, Parzelle 1015/3 tlw., Flur 13, Parzelle 1016 tlw. (jeweils Gemarkung Hinterkirchen), Entwicklungsziel: Herstellen eines naturnahen Waldstücks

Innerhalb des dargestellten Bereichs ist eine Laubwald-Aufforstung aus standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Zu verwendende Gehölze:

Acer pseudoplatanus Bergahorn Fraxinus excelsior Esche

Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche

An den Rändern sind wenigstens 10 m breite Waldmäntel anzulegen. Im Übergangsbereich zum eigentlichen Waldbestand sollen folgende Baumarten Verwendung finden:

Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirche
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Im Mantelbereich sind vermehrt folgende Sträucher zu verwenden:

Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europeaus Pfaffenhütchen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Rosa canina Hundsrose

Viburnum opulus Gewöhnl. Schneeball

Die Sträucher werden in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m in Gruppen von 3-10 Exemplaren/Art gepflanzt. Für Bäume II. Ordnung (Heister) ist ein Pflanzverband 5 x 5 m und für Bäume I. Ordnung (Heister) ein Pfanzverband von $10 \times 10 \text{ m}$ vorgesehen.

Die Pflanzung ist zum Schutz vor Wildschaden mit einem Zaun zu umgeben. Anschließend soll ein ca. 3 m breiter Krautstreifen (Waldsaum) verbleiben, der nur im Abstand einiger Jahre manuell gemäht werden soll.

Der Quellaustritt ist in einer Breite von 3,0 m der Eigenentwicklung zu überlassen.

Hinweis:

Die Ersatzflächen werden im Rahmen des Flurbereingiungsverfahrens ausgewiesen und festgesetzt.

Zur Absicherung der landespflegerisch erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist ein Nachweis der Flächenverfügbarkeit und einer Bewirtschaftsvereinbarung entsprechend den textlichen Festetzungen zu erbringen.

4) Pflanzbindungen § 9 Abs. 11 Nr. 25 BauGB

- -Die Erschließungsstraße und die Verkehrsanbindung zur B 255 sind beidseitig nach 2 Alternativen zu bepflanzen:
- 1. Mit einer 3-reihigen Strauchplanzung, in die im Abstand von 10 m Bäume eingebracht werden (siehe beiliegendes Pflanzschema -Strauchpflanzung-)
 2. Pflanzen von Baumreihen im Abstand von 10-15 m, Stammdurchmesser 14/16; die unbepflanzten Flächen sind einmal im Jahr zu mähen.

Die Pflanzung kann pro Betreib an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in seiner Breite bis zu 10,0 m unterbrochen werden.

- -Die Industriestraße ist nach o.g. Vorgaben beidseitig zu bepflanzen.
- -Die "privaten Grünflächen" innerhalb des Gewerbegebietes sind mit einer 2reihigen Pflanzung je Anlieger nach beiliegendem Pflanzschema zu begrünen.
- -Vorhandene Laubgehölze innerhalb der privaten Grünflächen sind zu erhalten.
- -Je 1.000 qm Grundstücksfläche sind 2 Bäume I. Ordnung aus beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.
- -Mind. 30% der ungegliederten Wandflächen von mehr als jeweils 50 qm sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.
- -Die Pflanzungen in öffentlichen Bereichen sind von der Gemeinde durchzuführen und zu unterhalten.

Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen. Er hat die Pflanzung auf Dauer zu dulden und zu unterhalten. Für Ausfälle sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

PFLANZLISTE

Bäume I.Ordnung:

Heister 2 x v., o.B. 250-300

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Fraxinus excelsior Esche

Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Bäume II.Ordnung:

Heister 2 x v., o.B. 150-200

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sorbus aria Mehlbeere

Sträucher:

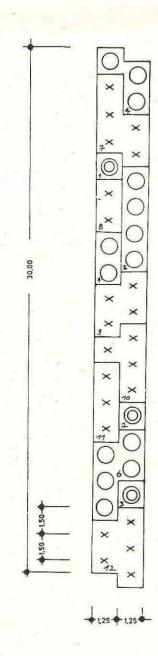
2 x v., o.B. 600-100

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

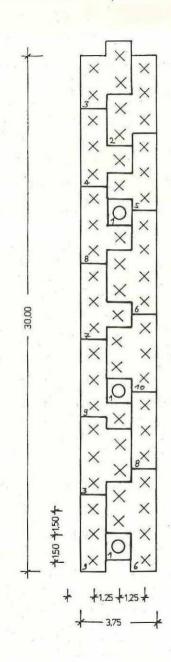
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Gewöhnl. Schneeball



	Bäume I.Ordnung		Stück,	/30,0	lfdm	
	Heister 2 x v., o.B.	250 - 300				
1	Acer pseudoplatanus	Bergahorn		1		
2	Quercus robur	Stieleiche		1		
3	Tilia platyphyllos	Sommerlinde		1		
	Bäume II.Ordnung					
	Heister 2 x v., o.B.	150 - 200				
4	Acer campestre	Feldahorn		5		
5	Carpinus betulus	Hainbuche	6	4		
6	Sorbus aucuparia	Vogelbeere		5		
	en la granda de la g					
	Sträucher:					
	2 x v., o.B 60 - 100					
7	Cornus sanguinea	Hartriegel		5		
8	Corylus avellana	Haselnuß		2		
9	Crataegus monogyna	Weißdorn		4		
10	Prunus spinosa	Schlehe		4		
11	Rosa canina	Hundsrose		3		
12	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schne	eball	5		

PFLANZSCHEMA: 3-REIHIGE STRAUCHPFLANZUNG



Bäu	me I.Ordnung	Stück	/ 30	1fdm
HS,	2xv., 250-300			
1	Quercus robur	Stieleiche	3	
~ .				
Stra	äucher			
2xv	., 60-100			
2	Cornus sanguinea	Hartriegel	5	
3	Corylus avellana	Haselnuß	- 9	
4	Crataegus monogyna	Weißdorn	4	
5	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	4	
6	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	12	
7	Prunus spinosa	Schlehe	4	
8	Rhamnus frangula	Faulbaum	7	
9	Rosa canina	Hundsrose	7	
10	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	. 5	