

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel „Erweiterung Matheus Automation“**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)**

### **A) VORHABEN**

Das Vorhaben besteht aus:

- einer Halle für die Firma Matheus Automation zur Montage von Industrie- Automationsanlagen in zwei Bauabschnitten;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen in oder direkt angebaut an die Montagehalle, die der Montagehalle zu und untergeordnet sind,
- einer Stellplatzanlage im Nordwesten auf dem Flurstück 46/2 mit 118 PKW-Stellplätzen; zusätzliche 36 Stellplätze können auf dem Flurstück 48 je nach betrieblichen Erfordernissen angeordnet werden;

Die Regelbetriebszeiten liegen innerhalb des Tagzeitraums (von 06:00 Uhr bis 18:00 Uhr). Regelbetrieb außerhalb der Montagehalle findet nicht statt. Ladevorgänge von LKW sind in die Montagehalle zu verlagern. Analog zu § 6 BauNVO sind Gewerbebetriebe nur zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### **1 Zulässige Grundfläche**

(§ 19 BauNVO)

(Siehe Planeintrag)

#### **2 Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Planeintrag)

#### **3 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

(Siehe Planeintrag)

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Antennen, Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten dürfen die festgesetzte maximale Oberkante um max. 2,0 m überschreiten. Die Grundfläche der in Satz 2 aufgeführten Dachaufbauten technischer Art darf 700 qm in Summe nicht überschreiten. Solarenergetische Anlagen sind hiervon ausgenommen. Sie dürfen die festgesetzte maximale Oberkante um max. 1,0 m ohne Flächenbegrenzung überschreiten.

(Hinweis ohne Normcharakter: die vorgenannten Anlagen sollen mit Ausnahme der solarenergetischen Anlagen im nordöstlichen Dachbereich parallel zur Landesstraße 47 positioniert werden).

## **C) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1 Maßnahme 1: Anlage einer Baumhecke (M1)**

Im südlichen Geltungsbereich ist eine mindestens 2,5 m breite und 85 m lange zusammenhängende Baumhecke anzulegen. Alle 10 m ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung in die Hecke zu integrieren. Für die Anlage der Hecke sind ausschließlich heimische Straucharten gem. der Pflanzliste unter „Teil C) Hinweise und Empfehlungen“ zu verwenden. Ziersträucher sind nicht zulässig. Abgängige Bäume oder Sträucher sind der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### **2 Maßnahmen 2: Anlage von Gras-/Staudenflächen, alternativ Sträucher (M2)**

In der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist Landschaftsrasen herzustellen. Dazu ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden (Regiozert). Alternativ kann die Fläche mit heimischen Sträuchern oder Hochstauden gem. der Pflanzliste unter „Teil C) Hinweise und Empfehlungen“ bepflanzt werden. Die Bepflanzung mit Weinreben ist ebenfalls zulässig.

### **3 Maßnahmen 3: Stellplatzbegrünung (M3)**

Auf der Stellplatzanlage sind durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbäume als heimische Laubgehölze II. Ordnung gem. der Pflanzliste unter „Teil C) Hinweise und Empfehlungen“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Anlage ist eine ausreichend große Pflanzgrube anzulegen.

Qualitäten: 3x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 16/18 oder einer Höhe von 250/300.

Der direkte Traufbereich der Krone ist frei zu halten. Es sind Stammschutzmaßnahmen zu treffen und Beschädigungen durch PKW (Park- und Wendemanöver) zu vermeiden. Abgängige oder beschädigte Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### **4 Maßnahme 4: Ortsrandeingrünung (M4)**

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume als heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste unter „Teil C) Hinweise und Empfehlungen“ anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer in einem guten Pflegezustand zu halten. Abgängige Bäume sind der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bäume im Bereich der Entwässerungsmulde (Maßnahme 5) sind so zu wählen, dass sie mit den dortigen feuchten Bodenverhältnissen zurechtkommen (z. B. Salweide, Stieleiche, Hainbuche). Obstbäume sind nicht zulässig.

### **5 Maßnahme 5: Anlage naturnaher Versickerungsmulden (M5)**

Die Versickerungsmulden für Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten. Aufkommende Stauden oder Sträucher sind zu entfernen. Die Entwässerungsmulde ist auf Dauer funktionsfähig zu halten. Aufgrund angrenzender Baumpflanzungen (siehe Maßnahme 4) sind die Entwässerungsmulden jedes Jahr im Sommer und Herbst von Laub zu befreien.

### **6 Maßnahme 6: Sichtschutzwand/-wand-Kombination (M6)**

Die Sichtschutzwand/-wand-Kombination ist vollumfänglich mittels Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür sind heimische Arten, wie z. B. Efeu, Wilder Wein, Gemeine Waldrebe oder Wald-Geißblatt zu verwenden.

### **7 Maßnahme 7: Externer Ausgleich, Herstellung von extensiv genutztem Offen- und Halboffenland (M7)**

Auf den externen Ausgleichsflächen AF1 (Gemarkung Monzel, Flur 4, Flurstück 57/1 teilweise) AF2 (Gemarkung Monzel, Flur 4, Flurstück 47/1 teilweise) und AF3 (Gemarkung Osann, Flur 6, Flurstück 8/1 teilweise) erfolgt eine Nutzungsaufgabe intensiv genutzter Rebflächen. Die Flächen sind

anschließend als Halboffenlandstrukturen zu entwickeln. Pestizid- oder Nährstoffeinträge sowie das Befahren oder sonstige bodenverdichtende Handlungen sind unzulässig.

Eine Entbuschung ist alle zwei Jahre in den Wintermonaten zwischen dem 01. November und dem 28. Februar durchzuführen, um so den Offenlandcharakter zu erhalten. Die Entbuschung soll schonend und ohne den Einsatz schwerer Maschinen erfolgen. Anfallendes Schnittgut darf nicht im Areal verbleiben.

Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgen.

#### **8 Maßnahme 8 - Versickerungsfördernde Maßnahmen Stellplatzanlage (M8)**

Die Flächen der Stellplatzanlage sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

#### **9 Maßnahme 9 – Rodung von Gehölzen und Bäumen (M9)**

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

#### **10 Maßnahme 10 – Zusätzliche Maßnahmen zum Insektenschutz (M10)**

Außenbeleuchtungen sind nur unter Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zulässig (z.B. Natrium-Niederdrucklampen, Typ LPS, NAL, SOX) Natrium-Hochdrucklampen, Typ HSP oder LED-Lampen zwischen 2000 und 3000 K. Außenbeleuchtungen sind nur mit Bewegungssensoren zulässig.

### **D) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMÄßNAHMEN AUF VON DER GEMEINDE BEREITGESTELLTEN FLÄCHEN**

#### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Gemarkung Monzel, Flur 4, Flurstücke 47/1, 57/1 sowie Gemarkung Osann, Flur 6, Flurstück 8/1 [jeweils teilweise]) zugeordnet (Umwandlung von stark intensiv genutzten Weinbergen)

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden 7.262 m<sup>2</sup> der externen Ausgleichsmaßnahme AF1, AF2 und AF3 den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

### **E) GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

### **F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der durch Planzeichen festgesetzte Lärmschutzwall ist mit Höhe von 3,00m über OK Gelände und Länge von 25,00 m auf dem als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Teil der Flurstücke 45/1, 46/2 und 47/1 herzustellen. Der Schallschutz ist mit Beginn der Erschließung, spätestens vor Inbetriebnahme der baulichen Anlagen, in vollem Umfang herzustellen.

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**G) DACHGESTALTUNG**

**1 Zulässige Dachformen**

- Satteldach,
- Flachdach.

**2 Zulässige Dachneigung**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer.

**3 Zulässige Dachfarben und Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farben grau und schwarz zulässig. Als Eindeckung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in den Farben grau und schwarz zulässig.

Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig. Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.

**Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

**1 Pflanzliste**

**Sträucher:**

- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

**Bäume:**

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Osann-Monzel, den **06. Juli 2021**



.....  
Armin Kohz  
- Ortsbürgermeister -