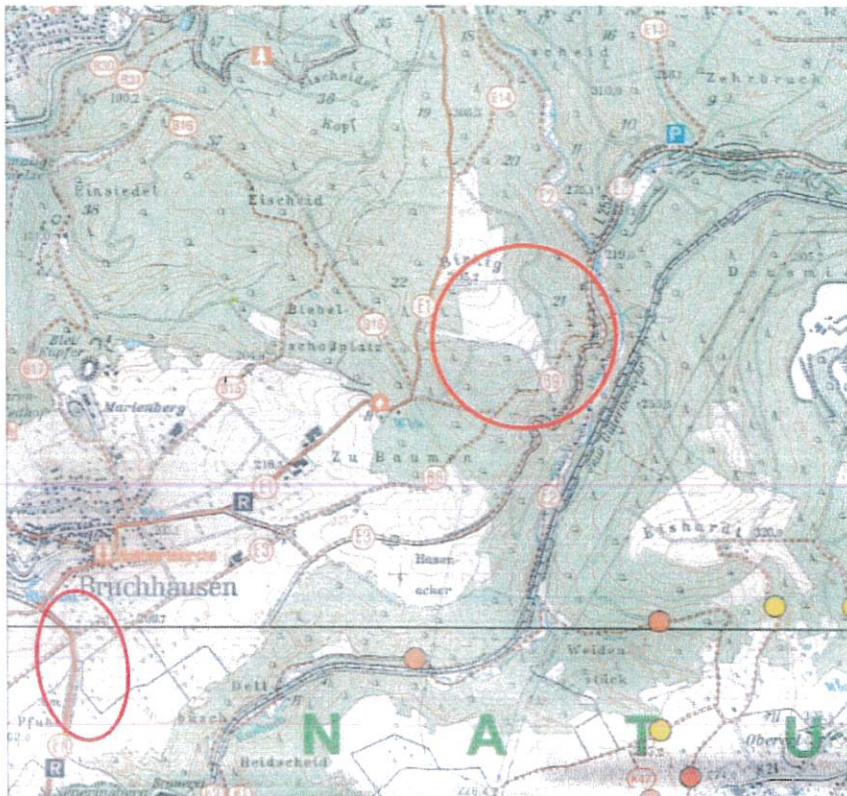


Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Bruchhausen"
2. Änderung

Verbandsgemeinde: Unkel
Gemeinde: Bruchhausen



	DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR		
	Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) K.W. Flackus Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender		
	Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277	E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de

Gehört zum Satzungsexemplar

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Bruchhausen“

- 2. Änderung -

Verbandsgemeinde:	Unkel
Gemeinde:	Bruchhausen
Gemarkungen:	Bruchhausen; Erpel
Fluren:	6, 7; 4

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), letztgültige Fassung

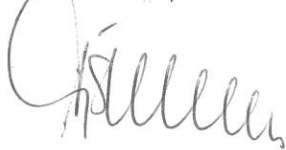
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Gehört zum Satzungsexemplar

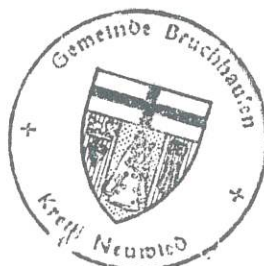
Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Bruchhausen, den 27.06.07



- Bürgermeister -



Gliederung:

- 2.0 **Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß BNatSchG i.V.m. LNatSchG sowie § 1a, § 9 Abs. 1 u. § 135a-c BauGB**
- 2.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Standort von Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 2.2 Festsetzungen über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet
 - 2.2.1 Öffentliche Parkplätze im Straßenraum
 - 2.2.2 Randeingrünung auf den Flächen „A“, „B“ und „E“
 - 2.2.3 Zu erhaltender Obstbestand auf der Fläche „D“
 - 2.2.4 Anlage von Streuobstwiesen auf den Flächen „C“, „S1“ und „S2“
- 2.3 Grüngestaltung auf Privatflächen
- 2.4 Landschaftsplanerische Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes
- 2.5 Durchführung der landschaftsplanerischen/ landespflegerischen Festsetzungen
- 2.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB
 - 2.6.1 Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen
 - 2.6.2 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. §§ 135a ff. BauGB

- Anlagen:
- 1. Pflanzenliste A und B
 - 2. Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes, Lageplan M. 1:1.500

Hinweis:

Sofern sich aus den nachfolgenden Textziffern keine Änderungen oder Ergänzungen ergeben, behalten die Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bruchhausen“ ihre Gültigkeit.
Die 1. Bebauungsplanänderung beinhaltete keine Änderung der Textlichen Festsetzungen.

Die nachfolgende Nummerierung erfolgt in Anlehnung an die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Urfassung.

**2.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß BNatSchG
i.V.m. LNatSchG sowie § 1a, § 9 Abs. 1 u. § 135a-c BauGB**

(bisherige Bezeichnung im rechtskräftigen Bebauungsplan:
2.0 „Landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG sowie § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB und § 6 (4) BNatSchG“)

**2.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Standort von
Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen**

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzungssicherungsmaßnahmen mit ein.

Ausgefallenes Pflanzgut ist spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der Einzelbäume kann, unter Beibehaltung der Gesamtstückzahl der festgesetzten Bäume, durch Anlage von Zu- und Einfahrten der Grundstücke um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Für sämtliche Pflanzungen auf privaten Flächen sind mind. 75 % der Gesamtmenge an Pflanzen der in der Pflanzlisten A und B aufgeführten Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist bis maximal 10 % der Gesamtzahl an Pflanzen zulässig. Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der angegebenen Listen zu verwenden.

2.2 Festsetzungen über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plan- gebiet

2.2.1 Öffentliche Parkplätze im Straßenraum

(Bisherige Festsetzung wird unverändert beibehalten)

2.2.2 Randeingrünung auf den Flächen „A“, „B“ und „E“

Flächen „A“ + „E“

Auf den in der Planzeichnung mit „A“ und „E“ gekennzeichneten Flächen ist mit mind. 2,0 m Abstand zur Parzellengrenze folgende „aufgelockerte Bepflanzung“ vorzusehen:

- für die lockere Bepflanzung sind jeweils Gruppen gemischter Sträucher im Abstand von 20 – 25m zu pflanzen. Zusätzlich sind Einzelbaumpflanzungen im Abstand von 15 m vorzusehen.
Die Strauchpflanzungen sind als 3-reihige Pflanzung vorzusehen, mit einem Reihenabstand von 1,5 m in der Reihe.
- Baumeinzelpflanzungen sind mit Pflanzscheiben und mit Mulch zu versehen,
- Baumscheiben in den ersten 5 Jahren offen halten,
- nur folgende Bäume II. Ordnung sind zu pflanzen: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche,
- Pflanzflächen (Sträucher) sind zu fräsen und zu mulchen,
- auf den offenen Zwischenräume sind die Wiesenflächen zu erhalten (vorab mähen),
- Nachsaat ist bei Bedarf mit der Regelsaatgutmischung „Landschaftsrasen mit Kräutern“ vorzunehmen,

- evtl. bestehende Obstgehölzbestände sind zu erhalten und in die neue Bepflanzung zu integrieren,
- der Birkenaufwuchs (Vorwaldstadium) ist zu den privaten Grundstücksflächen hin in dem Umfang, wie für die Pflanzflächen erforderlich zu entfernen. Zur offenen Landschaft ist der bestehende Birkenaufwuchs temporär zu belassen; dieser ist nach dem Anwachsen der neuen Pflanzung zu entfernen.

Die Maßgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) zu den Grenzabständen und Wuchshöhen von Pflanzen sind grundsätzlich zu beachten.

- ▶ Das Pflanzschema „A“ zum Stammplan „Gewerbegebiet Bruchhausen“ entfällt.

Fläche „B“

Auf den in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Flächen ist eine 5-reihige Strauchpflanzung vorzusehen. In die Strauchpflanzung sind Bäume I. und II. Ordnung zu integrieren.

Die Bepflanzungsvorgaben und Pflegehinweise zu den Flächen „A“ und „E“ gelten analog.

- ▶ Das Pflanzschema „B“ zum Stammplan „Gewerbegebiet Bruchhausen“ entfällt.

2.2.3 Zu erhaltender Obstbestand auf der Fläche „D“

Fläche D

Die Obstbaumbestände auf der in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten und zu pflegen. Totholz soll dort verbleiben; der Wiesenaufwuchs ist einmal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen.

Während der Bauzeit sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen (s. RAS-LG, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“).

Werden die Bäume im Laufe der Jahre auf Grund ihres Vitalitätszustandes abgängig, so sind sie durch entsprechende Neupflanzungen spätestens nach einem Jahr zu ersetzen.

2.2.4 Anlage von Streuobstwiesen auf den Flächen „C“, „S1“ und „S2“

Die in der Planzeichnung mit „C“, „S1“ und „S2“ gekennzeichneten Flächen sind als Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierzu sind:

- hochstämmige Obstbäume, untereinander 10 m unregelmäßig versetzt, der Pflanzenliste A zu pflanzen,
 - die Bäume durch einen Baumpfahl zu schützen und gegen Wildverbiss entsprechend abzusichern,
 - die Baumscheiben in den ersten 5 Jahren offen zu halten,
 - die offenen Zwischenräume als Wiesenflächen zu erhalten,
 - ggfls. Nachsaaten mit der Regelsaatgutmischung „Landschaftsrasen mit Kräutern“ vorzunehmen.
- Das Pflanzschema „C“ zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruchhausen“ entfällt.

2.3 Grüngestaltung auf Privatflächen

- Festsetzungen werden unverändert beibehalten -

2.4

Landschaftsplanerische Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes

Gemäß Bilanzierung in der Begründung und im Landschaftsplanerischen Beitrag (siehe Anhang zur Begründung) sind zum Ausgleich des aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan - einschließlich der 1. Änderung - resultierenden Eingriffes in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes weitere Maßnahmen durchzuführen.

Zu diesem Zweck ist auf der in der Anlage 2 (Lageplan) gekennzeichneten Teilfläche der

- der Parz. 24 und 28 (teilw.), Flur 4, Gemarkung Erpel

auf rd. 7.800 qm Fläche nördlich des bestehenden Schotterweges ein neuer Waldrand anzulegen als Übergang von den bestehenden Waldflächen (südlich des Schotterweges) zu der im Norden gelegenen Wiese (Rest der Parzelle 24 sowie Parzellen 28 (teilw.), 21, 22, und 23). Der Waldrand ist - ausgehend von dem Schotterweg - wie folgt aufzubauen:

1. Erhaltung des bestehenden **Wiesenstreifens** auf einer Breite von 3,0 parallel zum Schotterweg
2. Anlage einer ca. 3,0 m breiten **Mantel-/ Strauchzone** mit buchtigem Außenrand. Es sind vorzugsweise Sträucher der natürlichen Waldrandzone zu verwenden: siehe Pflanzliste B.
Pflanzung im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m
Sortierung: Sträucher ohne Ballen, 3-4 Triebe, 60 – 100 cm H.
3. Anlage einer ca. 10 m breiten **Kern-/ Vorwaldzone**
Die Kern-/ Vorwaldzone ist mit Sträucher der Pflanzliste B zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
In die Strauchpflanzung sind Einzelbäume und Gruppen von Bäumen I. und II. Ordnung zu integrieren (z.B. Wildapfel, Wildkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche, Salweide, etc.
Der Anteil an Bäumen sollte mindestens 25% betragen. Pflanz-

abstand der Bäume 1,5 x 2,5 m.

4. Anlage einer 5,0 m breiten **Mantel-/ Strauchzone**
Aufbau gemäß Beschreibung zu 2.
5. Sicherung des 5,0 m tiefen Waldsaumes, Anlage eines **Kraut-
saums:**
ein an die buchte Strauchzone anschließender Krautsaum ist durch periodische Mahd (alle 1-2 Jahre) zu sichern und vor einer weiteren Verbuschung zu schützen. Aufkommende Sträucher und Bäume sind zu entfernen.

Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss ausreichend zu schützen (z.B. durch einen umlaufenden Kulturschutzzaun) und in den ersten drei Standjahren regelmäßig (mindestens einmal jährlich) von Aufwuchs freizuschneiden. Bei Ausfällen von mehr als 15 % sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Saumbereich ist wechselseitig im Abstand von 1-2 Jahren zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Die Maßnahme auf einer Fläche von 7.800 qm entspricht einem bewerteten Kompensationsvolumen von 7.800 qm (Anrechnungsfaktor 1:1).

2.5 Durchführung der landschaftsplanerischen/ landes- pflegerischen Festsetzungen

(Bisherige Festsetzung wird unverändert beibehalten)

2.6 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** gem. § 9 Abs. 1a BauGB

2.6.1 **Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen**

Folgende (öffentlichen) Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater und öffentlicher Bautätigkeit zugeordnet:

- Grünflächen „A“, „B“ (= Tz. 2.2.2), „C“ (= Tz. 2.2.4), „D“ (= Tz. 2.2.3) sowie „C“, „S1“ und „S2“ (= Tz. 2.2.4)
→ zu 100 %
- Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebietes auf 7.800 qm der Teilparzelle 24 und 28 (teilw.), Flur 4, Gemarkung Erpel (= Tz. 2.4)
→ zu 100 %.

Eingriffsflächen sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen **neuen öffentlichen** Baufläche - bestehend aus Verkehrsflächen, Wirtschaftswegefleichen und Versorgungsfläche - einerseits sowie **neuen privaten** Bauflächen - bestehend aus dem Nettobauland - andererseits in einem Gesamtumfang von 33.720 qm.

Die jeweiligen Anteile an der zugeordneten Sammelkompensationsmaßnahme verteilen sich wie folgt:

- Eingriffsflächen der öffentlichen Bauflächen:
rd. 6.020 qm = 17,9 %

- Eingriffsfläche privates Nettobauland:
rd. 27.700 qm = 82,1 %.

2.6.2 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. §§ 135a ff. BauGB

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen durch die Ortsgemeinde werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung der Ortsgemeinde Bruchhausen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB erhoben.

- Anlagen:
1. Pflanzenliste A und B
 2. Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes,
Lageplan M. 1:1.500

Anlage 1

Pflanzenliste

Liste A – Bäume I./ II. Ordnung

Bäume I. Ordnung

- | | | |
|---------------------|---|---------------|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Feldahorn |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |

Bäume II. Ordnung

- | | | |
|------------------|---|-----------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |

Obstgehölze

(außer stark wachsenden Süßkirschen gelten sie ebenfalls als Bäume II. Ordnung)

- Apfelsorten:
- | |
|-----------------------|
| Roter Berlepsch |
| Kaiser Wilhelm |
| Roter Büngstädter |
| Rheinischer Bohnapfel |
| Mantapfel |

- Birnensorten:
- | |
|----------------------|
| Clapps Liebling |
| Conference |
| Gute Luise |
| Gellerts Butterbirne |

Liste B – Sträucher

- | | | |
|----------------------|---|--------------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | - | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | - | Johannisbeere |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Salix purpurea | - | Purpurweide |
| Sambucus racemosa | - | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

Anlage eines buchtigen, vertikal strukturierten naturnahen Waldrandes mit Krautsaum, Strauch- und Vorwaldzone



Anlage 2

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

M. = 1: 1.500

Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet"
Gemeinde Bruchhausen

Verfahrensvermerke

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung
der Grundstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Die Grundlagendaten entsprechen dem Stand vom 31.08.06.

Verbandsgemeindeverwaltung Unkel, Unkel den 20.06.07



Bürgermeister

2 Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die vereinfachte Änderung wurde am 13.02.07 vom Ortsgemeinderat
beschlossen und öffentlich bekannt gemacht am 28.02.07.

Bruchhausen, den 20.06.07



Ortsbürgermeister

 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/ Öffentlichkeit
3 gem. § 13 Abs. 2, Nr. 2 u. 3 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
sowie Unterrichtung über die Auslegung aufgrund des Schreibens vom
28.02.07.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, Textfestsetzung und Begründung wurde
öffentlich ausgelegt vom 08.03.07 bis zum 12.04.07 und öffentlich
bekannt gemacht am 28.02.07.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 13.02.07 durch den
Ortsgemeinderat beschlossen.

Bruchhausen, den 20.06.07



Ortsbürgermeister