



**butsch + faber**

landschafts- und  
ortsplanung

dipl.-ing. stadtplanerin  
angela m. butsch

**OG ILBESHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**“GEWERBEGEBIET PFAFFENBORN – 1.**  
**ÄNDERUNG”**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**SATZUNGSEXEMPLAR**

**JANUAR 2019**

wilhelm-leuschner-straße 22  
55237 flonheim  
telefon 06734/449  
telefax 06734/6489

[butsch-faber.flonheim@t-online.de](mailto:butsch-faber.flonheim@t-online.de)

[www.butsch-faber.de](http://www.butsch-faber.de)

## Änderungsfestsetzungen

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 2.0.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese darf nicht unterschritten werden.

## 6.0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.1 W<sub>6</sub> – Schutzstreifen Wooggraben

*Bestehende Festsetzung zum Wooggraben, die erhalten bleibt und ergänzt wird (kursiver Druck):*

Entlang des Wooggrabens ist ein 6 m breiter Schutzstreifen naturnah auszubilden. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher (2xv, o.B. 60/100) gemäß Artenliste 1 und 2 (siehe Anhang Urplan) zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sollten im Abstand 1,5 m – 2,0 m (Baumreihe 8 m) gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. *Der öffentliche Grünstreifen darf nicht eingezäunt werden und auch nicht in das Privatgrundstück einbezogen werden. Im Bereich des Böschungsfusses und der Böschung sind folgende Pflanzungen umzusetzen:*

- Anpflanzen von je 3 Gruppen á 5 Pflanzen  
*Iris versicolor      Sumpf-Schwertlilie*  
*Typha latifolia      Breitblättriger Rohrkolben*  
*Acorus calamus      Kolbenblütiger Kalmus*

### 6.6 Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich (K 1)

Die im Rahmen der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes im Außenbereich nachzuweisenden Kompensationsflächen sind auf folgenden Flächen nachzuweisen und in einem Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Antragsteller verbindlich zu vereinbaren:

- Parzelle 6055, Flur 0 in der Gemarkung Ilbesheim (Flächengröße 1.141 m<sup>2</sup>)

#### **Maßnahmen:**

- Herausnahme aus der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung durch grunddienstbarkeitsliche Sicherung
- Die Ablagerungen von Holz (Wingertstickel) und Rebwurzeln sind aus den Gehölzbeständen zu entfernen.
- Die Baumaterialien sind zu entfernen.
- Die standortgerechten, heimischen Gehölze sind freizustellen und einem Pflegehieb zu unterziehen.
- Die verdichteten Wegebereiche sind tiefgründig zu lockern und mit einer gebietsheimischen Gras-/Kräutermischung anzusäen. Ansaat eines zertifizierten Regio-Saatgutes mit ca. 30 % Kräuteranteil (z.B. Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Herkunftsgebiet 6 – Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben), zweischürige Mahd, nicht vor Juli, und Vermeidung von Gehölzaufwuchs.
- Anpflanzen von insgesamt 6 Bäumen II. Ordnung wie u.a. Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Speierling, H STU10-12.
- Die Pflanzung der Obstgehölze hat unter Berücksichtigung der im Rahmen der Flurbereinigung verlegten Drainageleitungen und der damit verbundenen Abstandsflächen zu erfolgen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband durchzuführen.

Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

## 9.0 Massnahmen für die Regelung des Wasserabflusses

Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in Mulden zur Verdunstung zu bringen. Je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind mindestens 4 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen Bauantrag abzustimmen.

### Hinweise

- Archäologische Kulturdenkmäler
  1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
  3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

**Die nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pfaffenborn“ betroffenen textlichen Festsetzungen des Urplans behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.**

Flonheim, 02.11.2017 / 21.03.2018/ 22.05.2018/16.11.2018/22.01.2019  
Aufgestellt von  
Planungsbüro **butsch + faber** 55237 Flonheim