

**Ortsgemeinde Gemünden  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Betriebshof Fa. Scherer“  
Textliche Festsetzungen**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO
2. "GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO, Gebäude, Tankstellen und die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, sowie eine maximale Traufhöhe von 6,00 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

### **BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Geltungsbereich 1 ist eine Nebenanlage bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich 1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

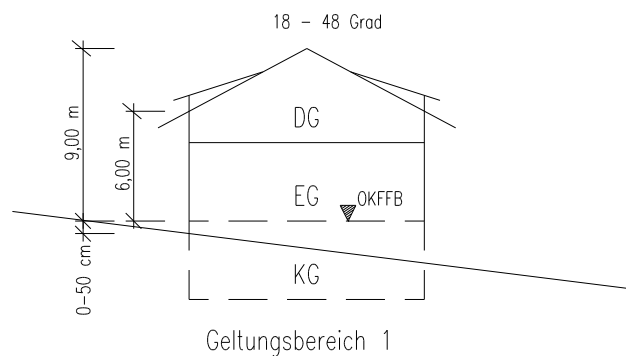
Im Geltungsbereich 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgelände liegen.

### System – Skizze

#### Schnitt A – A



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes:

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° - 48°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden. Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben gleich sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazithgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

Im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes sind Reklame- und Werbeanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden.

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### Grünflächenfestsetzungen

#### 1. Ergänzende Bepflanzungen mit Gehölzgruppen am Waldrand (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Gehölzgruppen am Waldrand sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Bei Bäumen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang 8-10 cm zu verwenden. Bei Sträuchern darf die Höhe vom 0,80 m – 1,00 m nicht unterschritten werden.

#### 2. Ergänzende Bepflanzungen mit Gehölzgruppen im Bereich des Lametbaches (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Gehölzgruppen am Lametbach sind nur auetypische Gehölze ( Erle , Esche, Weidenarten) der folgenden Liste zu verwenden. Bei Bäumen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang 8-10 cm zu verwenden. Bei Sträuchern darf die Höhe vom 0,80 m – 1,00 m nicht unterschritten werden.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der nachfolgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.


Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Amelanchier spec. - Felsenbirne, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Juglans regia - Walnuß, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Malus sylvestris - Apfel, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Pyrus communis - Birne, Quercus petraea - Traubeneiche, Quercus robur - Stieleiche, Rhamnus carthartica - Kreuzdorn, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina - Hundsrose, Rubus fruticosus - Brombeere, Salix caprea - Salweide, Salix cinerea - Grauweide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Viburnum opulus - Schneeball

### Hinweis

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73626, anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

## NUTZUNGSSCHABLONE

### Ordnungsziffer 1

Baugebiet <b>MI</b>	Zahl der Vollgeschosse <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>
Bauweise <b>O</b> 	Dachform Hauptgebäude <b>geneigte Dächer</b> (18° - 48°)

### Ordnungsziffer 2

Baugebiet <b>GE</b>	Grundflächenzahl <b>0,8</b>
------------------------	--------------------------------

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzVO und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes – Immissionsschutzgesetz - BimSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG -) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
8. Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29, 36)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und –pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481).
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390).