

**Ortsgemeinde Lautzenhausen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Autohof Lautzenhausen“  
Textliche Festsetzungen**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
"GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO. Maximal eine Wohneinheit der unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Vorhaben wird allgemein zugelassen; weitere Wohneinheiten und die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

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

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

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die bebaubare Fläche des Plangebietes.

Im gesamten Plangebiet wird die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt 800 qm, als Höchstmaß begrenzt. Mit Ausnahme des Einzelhandels mit: Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, Zubehör, Reifen, Kraft- und Schmierstoffen, Brennstoffen, Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, sowie des Einzelhandels von Handwerksbetrieben mit sonst üblichem Umfang.

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

Die Firstrichtung ist freigestellt.

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

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die maximal zulässige Höhenlage der Baukörper beträgt:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 20,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante der angrenzenden inneren Erschließungsstraße.

## **FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)**

Zur Ableitung des nicht auf dem Grundstück verwerteten Oberflächenwassers werden im Plangebiet Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:  
bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer  
die maximale Dachneigung beträgt:  
bei geneigten Dächern maximal 48°,  
Sheddach maximal 45°

Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.

Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhenlage der Baukörper nicht überschritten wird

## **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

### **Private Grünflächen**

#### a) Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben, Freiflächen, entlang der äußeren Grenzen), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

1. Acer platanoides / Spitzahorn
2. Alnus glutinosa / Erle
3. Salix caprea / Salweide
4. Cornus mas / Hartriegel
5. Sambucus nigra / Holunder
6. Corylus avellana / Haselnuß

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

## b) Pflanzungen innerhalb bebaubarer Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

1. 1 Laubbaum
2. 5 Sträucher

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm;  
Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Einzelbaumbepflanzungen innerhalb der bebaubaren Fläche sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben und Erschließungsplanes mit Sitzahorn, Acer platanoides, 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm, vorzunehmen.

## c) Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

In der dargestellten Fläche befindet sich der Oberlauf des Grundbaches welcher renaturiert wird. Auf einer Länge von ca. 240 m und einer Breite von ca. 13 - 18 m ist der Vorfluter in einem mäandrierenden Verlauf nach den Angaben der Bauleitung dieser Baumaßnahme herzustellen.

Entlang des mäandrierenden offenen Grabenbereiches sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Ufersicherung des Grabenverlaufes wechselseitig Bepflanzungsmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

1. Alnus glutinosa / Erle
2. Salix caprea / Salweide
3. Salix alba / Baumweide

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt jeweils in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der genannten Pflanzenarten. Jede Pflanzgruppe muss mindestens ein Gehölz erster Ordnung (Baumweide oder Erle) beinhalten. Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen

## Allgemein:

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung beigelegten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

## **Hinweis**

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261//579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06131/2016400 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flughafen Hahn vom 24.11.1977, geändert am 25.07.1983, Wohnungen dürfen nur errichtet werden, sofern sie die nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. 1974, S 903) festgesetzten Schallschutzanforderungen einhalten.

## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	<b>GE</b>	Höhenlage der Baukörper Firsthöhe: max. 20 m
Grundflächenzahl	<b>0,8</b>	Baumassenzahl  <b>10,0</b>
Bauweise	-	

## 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 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
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. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
7. 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)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2003 (GVBl. S. 309).
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG -) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
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. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).
12. 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).