

PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Ziffer 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Gewerbegebiet" (§9 Abs.1 BauGB) in Verbindung mit §1 BauNVO festgelegt, wobei eine Unterteilung des Plangebietes entsprechend dem Abstand vom Dorfgelände (MD) und der möglichen Nutzung wie folgt festgelegt wird.

1.1 Teilfläche A1

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, von denen nur geringe Emissionen ausgehen und die auch im angrenzenden Dorfgelände (MD) zulässig sind.

- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Pro Betrieb werden höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

- Luftbelastende, sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe und Produktionsanlagen.
- Großflächige Betriebe (über 250 m² Verkaufsfläche) der periodischen und periodischen Versorgung, insbesondere Verbrauchermärkte, SB-Kaufhäuser, Fachmärkte und ähnliche Einrichtungen.
- Tankstellen.
- Schrottplätze und Deponien.
- Land- und Gartenbau.
- Tierzucht- und Intensivhaltung.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsfstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Einrichtungen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Teilfläche A2

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, von denen nur geringe Emissionen ausgehen und die auch im angrenzenden Dorfgelände (MD) zulässig sind.

- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregel des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 in die Abstandszone VII eingeordnet werden können. Siehe Auszug aus der Abstandsregel unter Pkt. 5.4.3 der Begründung.

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Pro Betrieb werden höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

Siehe Auflistung unter Punkt 1.1, Teilfläche A1, Unterabschnitt „nicht zulässig sind“

1.3 Teilfläche A3

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregel des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 in die Abstandszone VII eingeordnet werden können. Siehe Auszug aus der Abstandsregel unter Pkt. 5.4.3 der Begründung.

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregel des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 in die Abstandszone VII eingeordnet werden können. Siehe Auszug aus der Abstandsregel unter Pkt. 5.4.3 der Begründung.

- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Pro Betrieb werden höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

nicht zulässig sind:

Siehe Auflistung unter Punkt 1.1, Teilfläche A1, Unterabschnitt „nicht zulässig sind“

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Ziffer 1 BauGB)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 16 Abs. 2, Ziffer 1 auf 0,7 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 16 Abs. 2, Ziffer 2 auf 1,4 festgesetzt.
- Die Baumassenzahl (BMZ) wird gem. § 16 Abs. 2, Ziffer 3 auf 5,0 festgelegt.
- Die Baukörper-Gesamthöhe wird gem. § 16 Abs. 2, Ziffer 4 auf 15,00 m festgesetzt.

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und bauliche, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abfallanlagen), sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen, eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1, Nr.2 BauGB in Verbindung mit §9 Z.2, 3 BauNVO)

Die Bauweise, sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungszonekarte in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

In dem Plangebiet ist die abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt, es können Gebäude ohne Längsbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

4. Höhenlage der Baukörper (§9 (2) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten angrenzenden natürlichen Gelände auf der Gebäudeaußenseite liegen.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB, §12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

- Nebenanlagen gemäss §14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäss §12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

- Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten. Mindestens 25 % der Flächen sind mit Rasensaat zu versehen (§9 (1) 25 BauGB). Als bring zulässig sind beispielsweise wassergebundene Decken, wellig verlegte Pflaster, Rasengittersteine o.ä., soweit wasserrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

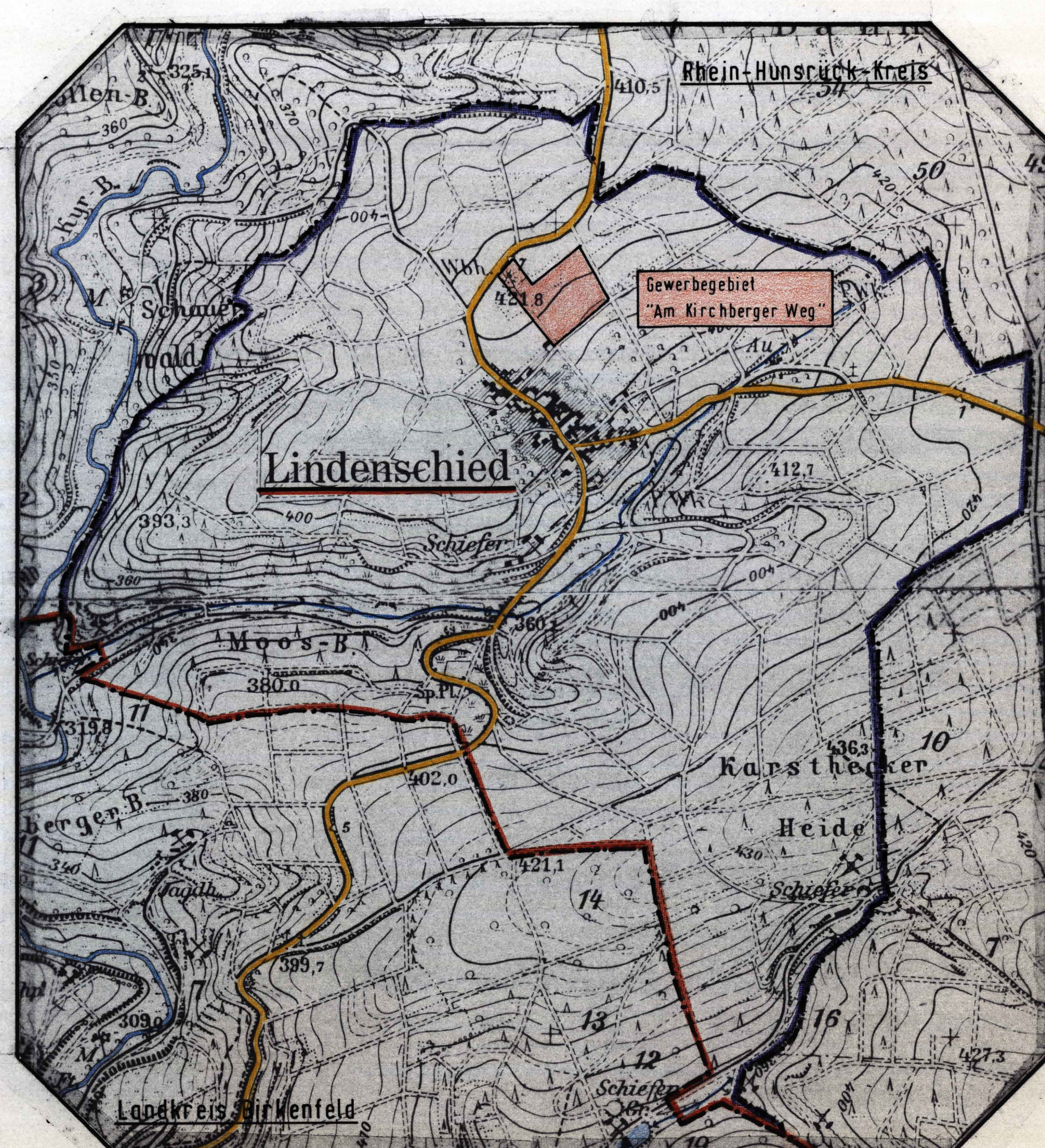
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Gesetz vom 27.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-Zeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 581) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 1803.
- 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 18.04.1997 (BGBl. I S. 805).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 173).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 294).
- Landesstrassengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1998 (GVBl. S. 203).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 173).

ZEICHENERKLÄRUNG

- GE Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Sichtfläche: Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen
- Anpflanzungen und Einfriedungen max. 0,80 m hoch
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Öffentliche Grünfläche
- Strassenverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg
- Einfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
- Oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
- Anpflanzung von Bäumen
- Versickerungsbereich
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Klassifizierte Strasse
- Vorfahr

BAUGEBIET	BAUWEISE
GE	B
GRUNDFLÄCHENZahl	GESCHOSSFLÄCHENZahl
0,7	1,4
BAUMASSENZahl	BAUKÖRPERHöhe
5,0	15,00 m über Fußboden

BAUORDNUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

1. Ausgestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs.1, Ziffer 1 BauO)

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaf mit grellen Farben und/oder glänzenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Zur flächengestaltenden Farbgebung sind nur gebrauchsfähige Farben, Erdfarben und/oder Pastellfarben zulässig. Ausnahmsweise können andere farbliche Zugestaltungen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

2. Dachgestaltung (§86 Abs.1, Ziffer 1 BauO)

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, hoch geneigte Dächer, geneigte Dächer und Satteldächer zulässig.

Dacheindeckung:

Die Dächer sind mit nichtglänzenden Materialien einzudecken. Die Farbgebung hat für alle Dächer in dunklen schieferfarbenen Tönen zu erfolgen. Glas- und Solarzellen sind zulässig.

3. Werbeanlagen (§86 Abs.1, Ziffer 1 BauO)

Reklame- und Werbeanlagen sind nur an Betriebsgebäude unterhalb der Traufen oder im Giebelbereich sichtbar. Sie dürfen nicht blendend sein. Sie sind grundsätzlich auf 5 % der Wandflächen bzw. 2,00 x 6,00 m zu beschränken. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweischild bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§86 Abs.1, Nr.3 BauO)

Belebte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdrainierenden Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszustatten. Ausgenommen davon sind Zufahrten und überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen. Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu unterteilen und zu umplanzen. Offene Lagerflächen und Werkplätze sind auf einer Tiefe von 15,00 m in den zur Straße orientierten Grundstücksstellen nicht zulässig.

5. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§86 Abs.1, Nr.3 BauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden. Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelegte Pflanzungen zu begrünen.

6. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 Abs.2, Nr.1 und Nr.3 BauO)

Müllbehälter und Abfallplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

LANDESPFLEGERISCHE
FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich (§9 (1) Ziffer 25 BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich sind Winterlinde, Lila corda, Hochstämme, 2x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden.

2. Private Grünflächen

2.1 Landschaftliche Einbindung (§9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol:) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Beplantungen nach dem beigefügten Planschema (15- oder 7reihig) anzulegen. Im Bereich des Leitungsschutzes ist die Freileitung ist eine Beplantung mit einer Endwuchshöhe kleiner als 3,00 m anzulegen.

2.2 Anlage von Krautstreifen (§9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Durch die Anlage der Krautstreifen entlang der heckenartigen Rahmungsplantungen mit einer speziell auf die Boden- und Lichtverhältnisse abgestimmten Saatgutmischung wird eine Verbesserung der bestehenden Vernetzungsstrukturen erreicht und die Entwicklung des Arten- und Biotopschutzpotenziales unterstützt. Es ist die HES-Flur Wildblumenwiese M-50 oder eine gleichwertige Saatgutmischung mit mindestens 30 verschiedenen Kräutern und Wildblumenarten zu verwenden. Die Aussaatmenge darf 15 g/qm nicht überschreiten.

2.3 Pflanzungen auf privaten Flächen (§9 (1) Ziffer 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 100 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 3 Laubbäume

Pflanzenverwendung: Bäume 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 10/12 cm. Es sollen ausschließlich heimische Laubbaumarten aus der beigefügten Liste in der Begründung mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

2.4 Anlage und Gestaltung der Versickerungsbereiche und der östlichen Rahmenbeplantung (§9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen werden im östlichen Geländeteil Versickerungsmulden entsprechend der planerischen Darstellung angelegt. Die übrigen Flächen werden entsprechend den beigefügten Planschemen angelegt. Freilflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

3. Pflanzgebot gem. § 78 BauGB

- Die Beplantung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

WASSERWIRTSCHAFTLICHE
FESTSETZUNGEN

1. Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs.1, Ziffer 16 BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen sind auf den östlichen Grundstücksflächen der Privatgrundstücke, entsprechend der planerischen Darstellung, Versickerungsteiche und -mulden bzw. Retentionsräume durch die Grundstückseigentümer zu schaffen und zu unterhalten. Es sind 0,015 cm verfügbares Volumen je qm versiegelter Fläche zu schaffen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsbürgermeister hat am 11.06.1994 gemäss § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.06.1994 öffentlich bekannt gemacht.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 26.03.1995 vom Ortsgemeinderat gebilligt. Mit Schreiben vom 14.05.1995 wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlichen Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 15.07.1995 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäss § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.05.1995, wobei der Vorentwurf vom 31.05.1995 bis einschließlich 01.07.1995 zur Einsicht auslag. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäss § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 19.09.1997 beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.11.1997 bis einschließlich 08.12.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.10.1997 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht. Das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde vorgetragen werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.1997 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

4. Erneute öffentliche Auslegung

Da wegen Änderungen zum Bebauungsplan-Entwurf die Grundzüge der Planung berührt wurden, erfolgte laut Beschluss des Ortsgemeinderates vom 20.07.1998 eine erneute öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 3 BauGB. Hierbei hat der geneigte Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 3 iVm Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.08.1998 bis einschließlich 14.09.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.08.1998 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht; das Bedenken und Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsrunde vorgetragen werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.1998 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

5. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 20.11.1998 den Bebauungsplan gemäss § 24 GemO und gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Gemäss § 10 Abs. 2 iVm § 48 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird der Bebauungsplan genehmigt. (Freiwilligkeit des Rhein-Hunsrück-Kreises, Ret.)

6.2 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

7. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Bebauungsplan des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 1 BauGB) wird mit dem Beschluss des Ortsgemeinderates vom 20.07.1998 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück) Marktplatz 5, 55481 Kirchberg (Hunsrück) von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 06.07.2006 in Kraft getreten.

ING.-BÜRO K. HEINZ IMIG

Tel.: 06763/1650, Fax: 06763/1299

Bachstrasse 6 55481 Dillendorf - Liederbach

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"AM KIRCHBERGER WEG"

ORTSGEMEINDE

LINDENSCHIED

Aufgestellt: November 1998

Bearbeitet: Gundolf Kurz

Gezeichnet: Helgo Kirst

Geprüft: Karl Heinz Imig

