ORTSGEMEINDE LINDENSCHIED

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG
RHEIN - HUNSRÜCK - KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "AM KIRCHBERGER WEG"

Genehmigungsfassung

Aufgestellt: November 1998

ING.- BÜRO

Tel. 06763/1650

Bachstrasse 6

K. HEINZ IMIG

Fax 06763/1298

55481 Dillendorf/Liederbach

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO festgelegt, wobei eine Unterteilung des Plangebietes entsprechend dem Abstand vom Dorfgebiet (MD) und der möglichen Nutzung wie folgt festgelegt wird.

1.1 Teilfläche A 1

zulässig sind:

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

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, 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:

1. Luftbelastende, sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe und Produktionsabläufe,
2. Grossflächige Betriebe (über 250m² Verkaufsfläche) der periodischen und aperiodischen Versorgung, insbesondere Verbrauchermärkte, SB-Kaufhäuser, Fachmärkte und ähnliche Einrichtungen,
3. Tankstellen,
4. Schrottplätze und Deponien,
5. Land- und Gartenbau,
6. Tierzucht- und Intensivtierhaltung,
7. Anlagen für sportliche Zwecke,
8. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

9. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Einrichtungen im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO.

1.2 Teilfläche A 2

zulässig sind:

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

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 in die Abstandsklasse VII eingeordnet werden können. Siehe Auszug aus der Abstandsregelung unter Pkt. 5.4.3 der Begründung
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, 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 A 3

zulässig sind:

- 1.1 Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 in die Abstandsklasse VII eingeordnet werden können. Siehe Auszug aus der Abstandsregelung unter Pkt. 5.4.3 der Begründung.
- 1.2 Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, die nach der Abstandsregelung des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 mit (*) gekennzeichnet sind und dort in die Abstandsklassen V und VI eingeordnet werden können. Siehe Auszug aus der Abstandsregelung unter Pkt. 5.4.1 und 5.4.2 der Begründung
2. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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 allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, 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).

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

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

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

In dem Plangebiet ist die abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt, es können Gebäude ohne Längenbeschränkung 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 an der Gebäudeaussenseite liegen.

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

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

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

5.3 Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten.

Mindestens 25 % der Flächen sind mit Rasenansaat zu versehen (§ 9 (1) 25 BauGB). Als Belag zulässig sind beispielsweise wassergebundene Decken, weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine o. ä., soweit wasserrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86, Abs. 1, Ziffer 1 LBauO)

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und/oder glänzenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zulässig.

Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

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

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, flach geneigte Dächer, geneigte Dächer und Sheddächer zulässig.

Dacheindeckung:

Die Dächer sind mit nichtglänzenden Materialien einzudecken.

Die Farbgebung hat für alle Dächer in dunklen schieferfarbenen Tönen zu erfolgen.

Glaselemente und Solarzellen sind zulässig.

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

Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude unterhalb der Traufen oder im Giebelbereich statthaft. Sie dürfen nicht blenden. Sie sind grössenmässig auf 5 % der Wandflächen bzw. 2,00 x 6,00 m zu beschränken.

Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Grösse von 1,00 m² zulässig.

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

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen.

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 umpflanzen.

Offene Lagerflächen und Werkplätze sind auf einer Tiefe von 15,00 m in den zur Strasse orientierten Grundstücksteilen nicht zulässig.

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

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 vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

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

Müllbehälter und Abfallplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

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

Zur Kompensation der versiegelten Flächen sind auf den östlichen Grundstücksteilen der Privatgrundstücke, entsprechend der planerischen Darstellung, Versickerungsteiche und -mulden bzw. Retentionsräume durch die Grundstückseigentümer zu schaffen und zu unterhalten.

Es sind $0,015 \text{ m}^3$ verfügbares Volumen je m^2 versiegelter Fläche zu schaffen.

Landespflegerische Festsetzungen

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Einzelbaumpflanzungen im Strassenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen im Strassenbereich sind Winterlinden, (*Tilia cordata*, Hochstämme, 2 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden.

2. Private Grünflächen

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (5- oder 7reihig) anzulegen. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der Freileitung ist eine Bepflanzung mit einer Endwuchshöhe kleiner als 3,00 m anzulegen.

2.2 Anlage von Krautstreifen (§ 9 (1), Ziff. 25a BauGB)

Durch die Anlage der Krautstreifen entlang der heckenartigen Rahmenpflanzungen mit einer speziell auf die Boden- und Lichtverhältnisse abgestimmten Saatgutmischung wird eine Verbesserung der bestehenden Vernetzungsstrukturen erreicht und die Entwicklung des Arten- und Biotopschutzpotentials unterstützt. Es ist die HESA-Flor Wildblumenwiese M 450 oder eine gleichwertige Saatgutmischung mit mindestens 30 verschiedenen Kräuter- und Wildblumenarten zu verwenden. Die Aussaatmenge darf 15 g/m² nicht überschreiten.

2.3 Pflanzungen auf privaten 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 400 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 3 Laubbäume

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

2.4 Anlage und Gestaltung der Versickerungsbereiche und der östlichen Rahmenbepflanzung
(§ 9 (1), Ziff. 25a BauGB)

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

3. Pflanzgebot gemäss § 178 BauGB

- 3.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstrassen durchzuführen.
Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Gesetz vom 27.01.1998 (BGBl. I S. 137).
2. 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).
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 PlanzV 90 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 18.04.1997 (BGBl. I S. 805).
5. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
6. Landespflegegesetz (LPfLG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 173).
7. 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).
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
9. Landesstrassengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1998 (GVBl. S. 203).
10. 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. 171).