

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IM HEIDEFELD" ORTSGEMEINDE BÄRENBACH



Auf der Kälberheide

Am Lautzenhausener Weg

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
 Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
 1. "GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO, die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO beschriebenen Nutzungen, sowie die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen.
 2. "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO beschriebenen Nutzungen, sowie die unter § 6 Abs. 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: (Sicht-Nutzungsabwehr)
 Die Grundstücksfläche beschränkt sich auf die bebaubare Fläche des Plangebietes.
 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.
BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
 Die Festsicherung ist freigestellt.
 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO): Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
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. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Sitzstauern, Treppen und Einfriedungen.
STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.
 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
IMMISSENSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
 1) Die zu errichtenden Betriebsgebäude müssen bautechnisch so errichtet werden, dass sie die folgenden Schalldämm-Maße einhalten:
 a) Dach (einschl. evtl. Belüftungsfächer): R_{w,ext} = 40 dB(A)
 - Außenfassaden (einschl. evtl. Belüftungsfächer): R_{w,ext} = 40 dB
 - Tor- und Türanlagen: R_{w,ext} = 20 dB (R_{w,ext} = Resultierendes Schalldämm-Maß gemäß 4b)
 [dB(A) = Dezibel (A-gewichtet)]
 2) Der Schalldruckpegel in 1 m seitlichem Abstand zu den evtl. notwendigen Ba- und Entlüftungseinrichtungen, Kompressoranlagen oder ähnlichen Anlagen dürfen 65 dB(A) nicht überschreiten, ferner dürfen die abgestrahlten Geräusche nicht einseitig abstrahlen.
 3) Sofern Abzugkanäle oder ähnliche Anlagen erforderlich sind, dürfen die abgestrahlten Schalldruckpegel jeweils 65 dB(A) nicht überschreiten. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht einseitig abstrahlen festgesetzt.

HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Baukörper beträgt im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes:
 - bei Betriebsgebäuden: 20,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante der angrenzenden inneren Erschließungsstraße.
 - bei betriebszugehörigen Wohngebäuden: 10,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante der angrenzenden inneren Erschließungsstraße.
 Die maximal zulässige Firsthöhe der Baukörper beträgt im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes:
 - 10,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
 Zur Abklärung des nicht auf dem Grundstück verwerteten Oberflächenwassers werden im Plangebiet Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
 Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:
 - bei Betriebsgebäuden: Flachdächer und geneigte Dächer (de maximale Dachneigung beträgt: Sattler- und Pultdach bis maximal 35°
 - bei betriebszugehörigen Wohngebäuden: Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 45°
 Im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:
 - Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 45°
 Die Dachdeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:
 Graue Farbtöne: RAL 7010 (Zetgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antrachtgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7028 (Granitgrau).

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landespezifischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:
Private Grünflächen
 Landschaftliche Eindeutung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche, sind zur landschaftlichen Eindeutung und zur inneren Durchgrünung Erntaustauschpflanzungen, Baumgruppen und heckenartige Begrünungen mit Krautweiden vorzusehen. Die landschaftstypischen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur inneren Durchgrünung, sind im Zuge der Baureife zu planen und zur Prüfung vorzulegen.
 Im Rahmen der noch zu ermittelnden Detailplanung sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden.
 Eine Liste der heimischen Geblätsarten ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.
SONSTIGE HINWEISE
 Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Reg. Archiblogische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Reg. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 0931/2016400 anzuzeigen. Die eingestrichen Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zuzugewinnende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Plätze der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Hahn vom 24.11.1977, geändert am 25.07.1983. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, sofern sie die nach der Schallchutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. 1974, S. 903) festgesetzten Schallschutzanforderungen erfüllen.

TEXTFESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- GE = GEWERBEGEBIET
- MI = MISCHGEBIET
- Baumenssanzahl BMZ: 8,0
- Grundflächenzahl GRZ: 0,4 - 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ: 0,8

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldengraben zum schadenlosen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswasser

private Grünflächen.

Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

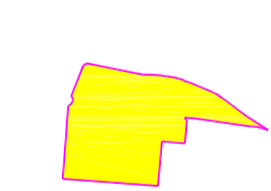
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- Stromleitung 20 kV

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugbiet	GE	Höhe der baulichen Anlagen, Firsthöhe: Betriebsgebäude max. 20 m betriebszugehörige Wohngebäude max. 10 m	Baugbiet	MI	Zahl der Vollgeschosse:		
						II	
Grundflächenzahl	0,8	Baumenssanzahl	8,0	Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNG**
 Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Bärenbach hat am 25.10.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (alt) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.11.1998 öffentlich bekannt gemacht. (Siegel)
 55483 Bärenbach, den
 ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Siegel)
 Ortsbürgermeister
- BETEILIGUNGSVERFAHREN**
 a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 13.12.1998 beschlossen.
 Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (alt) erfolgte nach Bekanntmachung vom 20.02.1999 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.02.1997 bis einschließlich 01.04.1997.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (alt) erfolgte mit Schreiben vom 05.02.1997.
 Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB (alt) erfolgte mit Beschluss vom 12.09.1997 und 18.09.1998.
 b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (alt) erfolgte nach Bekanntmachung vom 22.10.1999 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 30.04.1999 bis einschließlich 31.05.1999.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB (alt) erfolgte mit Schreiben vom 15.04.1999.
 Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB (alt) erfolgte mit Beschluss vom 29.03.2000. Gleichzeitig erfolgte ein Widerruf des Verfahrens, da lediglich nur noch ein Bauprojekt im Plangebiet umgesetzt werden sollte.
 c) Dem Antrag auf Weiterführung als vorbereitender Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (alt) wurde am 29.03.2006 zugestimmt und zu diesem Zweck eine erneute Offenlage der Planunterlagen beschlossen.
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB (alt) erfolgte nach Bekanntmachung vom 11.05.2006 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 19.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauGB (alt) erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2006.
 Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB (alt) erfolgte mit Beschluss vom 10.07.2006. Gleichzeitig wurde am 10.07.2006 der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB (alt) mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. (Siegel)
 55483 Bärenbach, den
 ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Siegel)
 Ortsbürgermeister
- 3. SATZUNGSBESCHLUSS**
 Der vorbereitende Bebauungsplan wurde am 10.07.2006 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB (alt) als Sitzung beschlossen. (Siegel)
 55483 Bärenbach, den
 ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Siegel)
 Ortsbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
 Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die baulichen und zueinander festgesetzten des vorbereitenden Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und dass die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. (Siegel)
 55483 Bärenbach, den
 ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Siegel)
 Ortsbürgermeister
- 5. BEKANNTMACHUNG, INKRAFTTRETEN**
 Der Beschluss des vorbereitenden Bebauungsplans als Sitzung ist am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (alt) öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Bebauungspläne während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der vorbereitende Bebauungsplan am ... (Siegel)
 55483 Bärenbach, den
 ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Siegel)
 Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) für die Verfahrensregeln im Aufstellungsverfahren wegen § 233 Abs. 1 BauGB 2004 formelle Vorschriften sowie materielle Vorschriften, die für das Verfahren maßgebend sind) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.08.1998 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 719), d.h. in der Fassung vor dem 20.07.2004 (bisheriges Europarechtsabgestimmtes Bau von 04.05.2006) - hier: die BauGB (alt)
- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung der Planblätter (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 25.09.2005 (BGBl. I S. 1986)
- Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2006 (BGBl. I S. 1794)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2006 (BGBl. I S. 1223)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 28.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2285), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036)
- Verordnung über bauliche Schutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung - SchallschutzV) vom 05.04.1974 (BGBl. I S. 903)
- Landesbaugesetz (L BauG) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Landesstraßengesetz (LSaG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSaPfMG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

Jakoby + Schreiner
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Beratende Ingenieure
 55481 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

Datum	Zieler
bearbeitet 13.02.2006	KJ
gezeichnet 13.02.2006	KJ
geprüft 13.02.2006	KJ

Ortsgemeinde Bärenbach

VORHABENTRÄGER, BUSCH TEXTILSERVICE GmbH, BÄRENBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Im Heidfeld"
 Gemarkung Bärenbach

Blatt Nr.:	1.0
Plangröße:	1:00 cm
CAD-Name:	(P)BEBES.dwg
Lageplan	
Maßstab:	1 : 500

Datum	ber.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung

K. Jakoby V. Jakoby