

**Ortsgemeinde Bärenbach**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Im Heidefeld“**  
**Textliche Festsetzungen**

## **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. 3 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 aufgeführte Ausnahme werden nicht zugelassen.

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

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

Die Grundflächenzahl bezieht 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 Firstrichtung 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: Stützmauern, 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 5,50 m freizuhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)**

- a) Die zu errichtenden Betriebsgebäude müssen baulich so errichtet werden, daß sie die folgenden Schalldämm-Maße einhalten:
- Dach (einschl. evtl. Belichtungsfläche):  $R'_{w,res} > 40 \text{ dB(A)}$
  - Außenfassaden (einschl. evtl. Belichtungsflächen):  $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$

- Tor- und Türanlagen:  $R'_{w,res} > 20$  dB  
( $R'_{w,res} > =$  Resultierendes Schalldämm - Maß größer als)  
[dB(A) = Dezibel (Angström)]
- b) Der Schalldruckpegel in 1 m seitlichem Abstand zu den evtl. notwendigen Be- und Entlüftungsanlagen, Dampferzeugungsanlagen, Kompressoranlagen oder ähnlichen Anlagen dürfen 65 dB(A) nicht überschreiten; ferner dürfen die abgestrahlten Geräusche nicht einzeltonhaltig sein.
- c) Sofern Abzugkamine oder ähnliche Anlagen erforderlich sind, dürfen die abgestrahlten Schalleistungen jeweils 68 dB(A) nicht überschreiten. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht einzeltonhaltig sein.

## HÖHE 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 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 1 des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:

- bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer die maximale Dachneigung beträgt:  
Sattel- 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 Dacheindeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:

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

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

### Private Grünflächen

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche, sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung Einzelbaumbepflanzungen, Baumgruppen und heckenartige Bepflanzungen mit Krautstreifen vorzusehen. Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur inneren Durchgrünung, sind im Zuge der Bauanträge zu planen und zur Prüfung vorzulegen.

Im Rahmen der noch zu erstellenden Detailplanung sind ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden.

Eine Liste der heimischen Gehölzarten ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

## SONSTIGE HINWEISE

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

### Geltungsbereich 1:

Baugebiet	<b>GE</b>	Höhenlage der Baukörper, Firsthöhe: Betriebsgebäude max. 20 m Betriebszugehöriges Wohnen max. 10 m
Grundflächenzahl	<b>0,8</b>	Baumassenzahl <b>BMZ 8,0</b>

### Geltungsbereich 2:

Baugebiet	<b>MI</b>	Zahl der Vollgeschosse: <b>II</b>
Grundflächenzahl	<b>0,4</b>	Geschossflächenzahl <b>0,8</b>

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), d.h. in der Fassung vor dem 20.07.2004 (Inkrafttreten Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004)
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 Art. 3 des Gesetzes 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 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.12.2003 (BGBl. I S. 3093)
8. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
9. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036)
10. Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung – SchallschutzV) vom 05.04.1974 (BGBl. I S. 903)
11. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
12. Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (GVBl. S. 275)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
15. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPfIG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2004 (GVBl. S. 385)