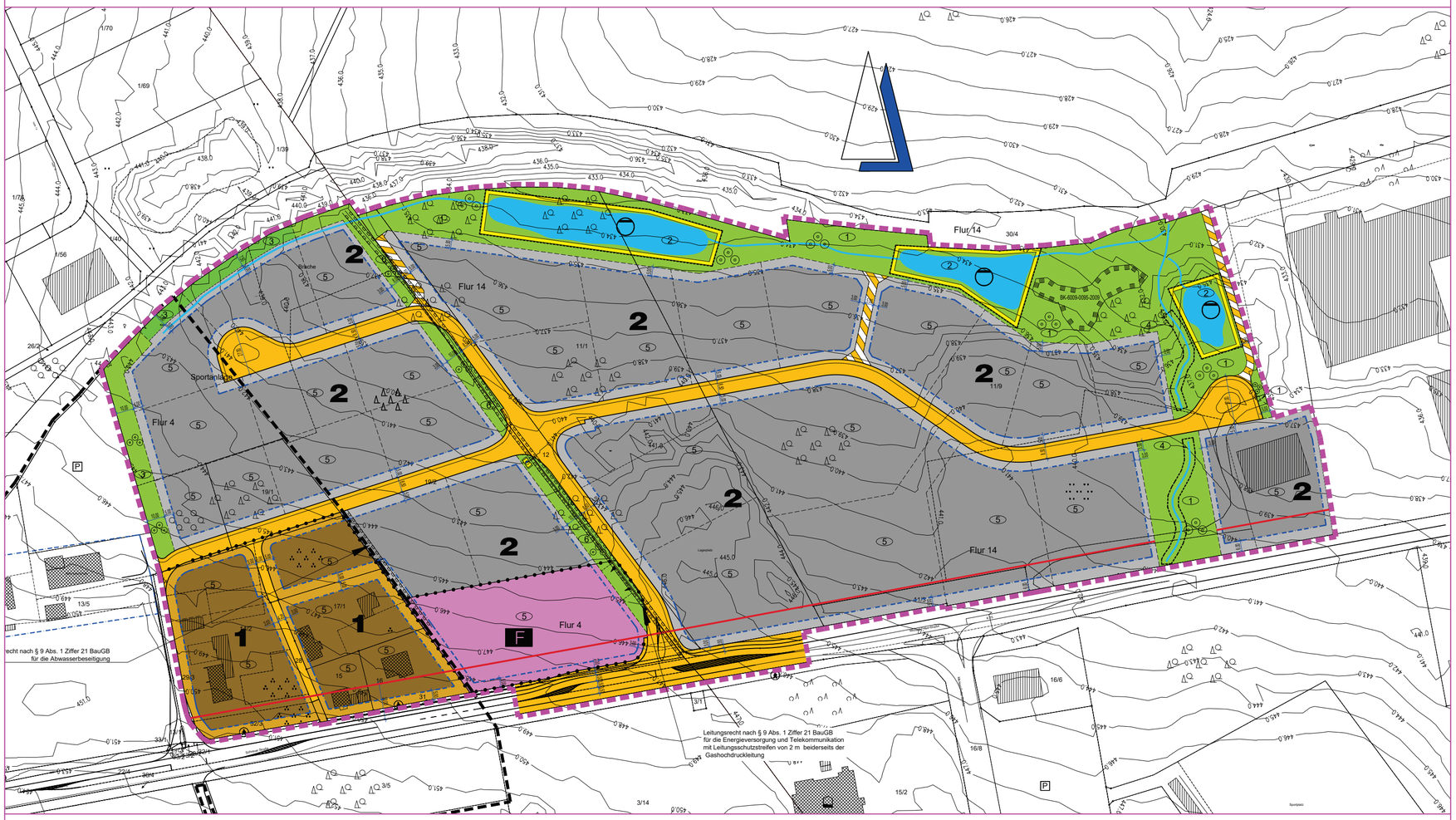
BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75"



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.1.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1, MI - Mischgebiet

"MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten), sowie die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.1.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2, GE - Gewerbegebiet

"GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO, die in § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und Ziffer 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1 (6) Ziff. 1, BauNVO).

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt.

Im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Kompostierungs- und Biogasanlagen
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf
  1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
  2. auf die Größe der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufes von maximal 30% der Bruttogrundrissfläche und 300 m² Verkaufsfläche beschränkt.

1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Ziff. 5 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen und den Zwecken der Feuerwehr dienende Gebäude zulässig. Für das Mass der baulichen Nutzung und die weiteren, nicht die Nutzung betreffenden Festsetzungen gelten die Festsetzungen des Geltungsbereiches der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes.

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

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.3.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1:

Baugebiet	**MI**	Vollgeschosse	**II**
Grundflächenzahl	**0,4**	Geschossflächenzahl	**0,8**
Bauweise	o	Dachform/-neigung	**freigestellt / max. 45°**

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2:

Baugebiet	**GI**	Höhe baulicher Anlagen	**Firsthöhe: max. 12,00 m**
Grundflächenzahl	**0,8**	Baumassenzahl	**10,0**
Bauweise	**abweichend**	Dachform/-neigung	**freigestellt / max. 45°**

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

In den Geltungsbereichen der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 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. Die Firstrichtung ist freigestellt.

1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Geltungsbereichen der Ordnungsziffer 1 ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwenniger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

1.7 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)

1.7.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1:

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe bis 9,50 m zulässig,
- bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe, der maximal zulässigen Traufhöhe, bei gleicher Definition dieser, zzgl. 0,5 m zur Errichtung der Attika.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Geländes.

Oberer Bezugspunkt:

Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand

Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First

1.7.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2:

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 12,00 m festgesetzt.

TEXTFESTSETZUNGEN

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden baureifen Geländes.

Oberer Bezugspunkt: für die maximale Höhe der baulichen Anlage, der höchst gelegenen Punkt der Anlage.

1.8 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE (§ 9 (3) Satz 1 BauGB)

Zur Nutzbarmachung der Baugrundstücke sind Geländemodellierungen durch Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich. Geländemodellierungen sind bis zur maximalen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Bezugshöhe der Straße zulässig. Bei Auffüllungen ist der vorhandene Oberboden zu schützen und ausschließlich unbelasteter Boden zu verwenden.

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.10 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Entlang der K 75, sind im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 und 2 bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie bei der Herstellung von Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen und nachzuweisen. Die Außenwände der Aufenthaltsräume müssen dabei ein bewertetes Schalldämmass R'w >= 54 dB(A) aufweisen.

1.11 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, der Westnetz GmbH und der Telekom AG sind entsprechend der zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde Flächen für bereits bestehende Anlagen mit Leitungsrechten zu belasten.

Innerhalb der vor benannten Flächen ist eine Bebauung, sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen unzulässig.

1.12 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

1.13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen. Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für im Plangebiet angesiedelte Betriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten wird. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Zaunanlagen aus z. B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigschutz. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.4 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Fußwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen, begrünten Decke (Befestigung z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Spurwege oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %) zu versehen.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen, die vorangestellten Ziffern dienen auch zur Kennzeichnung der Maßnahmen in der Planurkunde:

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25a BauGB:

1. Anlage von Extensiv-Wiesen mit 35% Gehölzanteil (Maßn. 5.6 im Umweltbericht)

Auf 35% der Flächen des Bereichs (1) sind Feldgehölze, Hecken und Gebüsche anzupflanzen. Je 100 m² Gehölzfläche sind mindestens 2 heimische Laubbäume und 40 heimische Sträucher zu pflanzen und zu geschlossenen Gehölzen zu entwickeln. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

Die zwischenliegenden Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatmischung aus regionalem Wildpflanzen-Saatgut als Dauergrünland einzusäen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen, wobei das Mähgut in einem getrennten Arbeitsgang nach 2 bis 3 Tagen vollständig von der Wiese abzutransportieren ist. Der 1. Mähgang darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Der Umbruch der Wiese und die Verwendung von Düngemitteln sind unzulässig.

2. Gestaltung der Regenrückhaltebecken (Maßn. 5.7 im Umweltbericht)

Die Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken mit ca. 30 cm tiefen und mindestens je 100 m² großen Dauerstaubereichen anzulegen. Alle 3 Jahre sind 50% des Aufwuchses in den Dauerstaubereichen zu mähen; aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Die Böschungen der Regenrückhaltebecken sind mit Saatmischungen aus regionalem Wildpflanzen-Saatgut als Grünland einzusäen und zu unterhalten.

3. Anlage einer Randeingrünung (Maßn. 5.8 im Umweltbericht)

Im Bereich (3) ist eine dreireihige Pflanzung anzulegen. Je 100 m² sind mindestens 2 Bäume 2. Ordnung und 25 Sträucher zu pflanzen und zu einer geschlossenen Feldhecke zu entwickeln. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 m. Durch Einsaat einer Regiosaatgutmischung ist zu den angrenzenden Gewerbeflächen ein mindestens 1,5 m breiter Saumbereich anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

4. Öffnung eines verrohrten Bachabschnitts (Maßn. 5.9 im Umweltbericht)

Auf einer Länge von ca. 106 m ist der rohrgedunden geführte Straßenablauf der K 75 offenzulegen. Der Wasserlauf ist durch ein abwechslungsreiches Querprofil mit flachen Ufern zu gestalten. Als Sohlsubstrat ist autochthones Gesteinsmaterial in einer an die Fließgeschwindigkeit angepassten Korngrößen zu verwenden. Im Offenlegungsbereich sind mindestens 7 großen Röhrsteine einzubringen. Beidseitig sind je mindestens 3 m breite Uferstreifen anzulegen, die mit einer Regiosaatmischung für Feuchtlagen einzusäen und extensiv zu unterhalten sind. Eine Düngung der Flächen ist nicht gestattet.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Kfz-Stellplätze (Maßn. 5.5 im Umweltbericht)

Je 200 m² nicht überbaubarer Fläche (bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 16 BauNVO) sind innerhalb des Grundstücks ein Laub- bzw. Obstbaum oder 20 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vorwiegend in den Randbereichen der Grundstücke unterzubringen. Bäume sind vorwiegend entlang der Erschließungsstraßen zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

Je 8 Stellplätze ist ein Baum hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzung kann im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage oder in den Randbereichen des Grundstücks erfolgen.

6. Anlage von Leitstrukturen (Maßn. 5.10 im Umweltbericht)

Um eine Verbindung zwischen dem nördlich des Plangebiets liegenden Waldbestand „In den Fichten / Oberst Anspann" und dem südlich angrenzenden Waldbestand „Riet" weiterhin zu gewährleisten, sind innerhalb des Plangebiets unmittelbar nach dem Eingriff eine Leitstruktur in Form einer Baumhecke herzustellen. Folgende Arten sollten Verwendung finden:

Baumarten: Spitzahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucharten: Strauchhasel (Corylus avellana), Zweiggriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata ssp.), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus caesius), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Anhang: Artenlisten

1. Gehölze (Bereich 1)

Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt.

Laubbäume: Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Feld-Ahorn - Acer campestre, Gemeine Birke - Betula pendula, Hainbuche - Carpinus betulus, Gemeine Buche - Fagus sylvatica, Spitzahorn - Acer platanoides, Stiel-Eiche - Quercus robur, Winter-Linde - Tilia cordata

Obst- und Wildobstbäume: Eber-Esche - Sorbus aucuparia, Holz-Birne - Pyrus communis, Speierling - Sorbus domestica, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Wild-Apfel -Malus sylvestris

Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundsrose - Rosa canina, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata

2. Randeingrünung und private Grundstücksflächen (Bereiche 3 und 5)

Laubbäume: Feld-Ahorn - Acer campestre, Gemeine Birke - Betula pendula, Hainbuche - Carpinus betulus, Eber-Esche - Sorbus aucuparia, Holz-Birne - Pyrus communis, Speierling - Sorbus domestica, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Wild-Apfel - Malus sylvestris

Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundsrose - Rosa canina, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata

Für die Begrünung der Kfz-Stellplätze werden keine Artenlisten festgesetzt.

4 HINWEIS

4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Mögliche Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung der Gebäude anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers Zisternen sollen angelegt werden. Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z. B. zu Bewässerungs- oder Reinigungszwecken genutzt werden.

Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet

Es wird empfohlen, von den Dächern und Hofflächen abfließendes Regenwasser, welches nicht in Zisternen zurückgehalten werden kann, auf den Grundstücksflächen in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten, zu verdunsten und durch die belebte Bodenzone hindurch zu versickern. Sollte dieses aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in die Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

4.3 HINWEISE ZUR ANGRENZENDEN BAHNSTRECKE

Einfriedungen

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Betreten von Bahnanlagen

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Baugenehmigungsverfahren

Die späteren Bebauungen der an die Gleise/unser Grundstück angrenzenden Flächen, sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen gesondert vorzulegen. Ggf. können sich je nach Art der Bebauung weitere Auflagen ergeben.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- ORDNUNGSZIFFER 1 "Mischgebiet"
- ORDNUNGSZIFFER 2 "Gewerbegebiet"

(Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf — F Feuerwehr ((§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB)
- 10,0 Baumassenzahl BMZ
- 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 - 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse

(Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Fusswege oder Wirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie

(Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

- Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser)

(Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Ziff. 14)

- öffentliche Grünfläche
- Kennzeichnung von Maßnahmen gem. den Grünordnerischen den Festsetzungen
- Abgrenzung der Einzelmaßnahmen in Grünflächen gem. Grünordnerischen den Festsetzungen

(Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 10, 20, 25 BauGB)

- Trafostation

(Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 12, 13 BauGB)

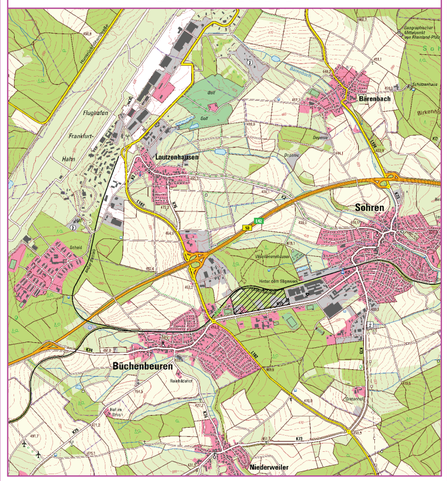
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ((§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Nutzungsgrenze Kataster
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Grenzlinie für Schallschutzmaßnahmen
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
- nachrichtliche Darstellung der Retentionsanlage

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsziffer 1:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen
MI	II	
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl	
0,4	0,8	
Bauweise	Dachform/-neigung:	
o	**freigestellt** max. 45°	

Ordnungsziffer 2:

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
GI	FH = max. 12,00 m
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
0,8	10,0
Bauweise	Dachform/-neigung:
abweichend	**freigestellt** max. 45°

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Zweckverband "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75" hat am 11.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75" gefasst. (Siegel)

55481 Kirchberg, den
Zweckverband "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75" (Harald Rosenbaum) Verbandsvorsteher

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2020 vom Zweckverband "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75" gebilligt. (Siegel)

55481 Kirchberg, den
Zweckverband "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75" (Harald Rosenbaum) Verbandsvorsteher

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
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, 479)
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 Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 359)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerner Straße 18, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	12.11.2021	KJ
gezeichnet	05.10.2021	KJ
geprüft	12.11.2021	KJ

Zweckverband "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75"
Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg
Marktplatz 5
55481 Kirchberg

BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75"
Gemarkungen Sohren und Büchenbeuren

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (L498EB32.dwg)
Lageplan
Maßstab: 1 : 1000

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name

Entwurf
18.11.2021

K. Jakoby