

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AUTOHOF LAUTZENHAUSEN" ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN



ZEICHENERKLÄRUNG

- gemäß Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990
- GE = GEWERBEGEBIET
 - Baummassenzahl BMZ
 - 0,8 Grundflächenzahl GRZ
 - Straßenverkehrsfläche
 - Geh- oder Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Trafostation
 - Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage vom Müldengraben zum schlossenen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswässer
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Müldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- Stromleitung 20 kV
- geplanter Ausbau der B 50
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB

GENEHMIGUNGSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNG**
Der Ortsgemeinderat Lautzenhausen hat am 21.11.1999 gemäß § 12 (2) BauGB die Erteilung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Beschluss. Am 18.01.2000 hat der Ortsgemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 27.01.2000 bekannt gemacht.
- 2. VERFAHREN**
Am 18.01.2000 wurde dieser Bebauungsplan-Vorentwurf und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Mit Schreiben vom 25.01.2000 wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 2 BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 01.03.2000 durchgeführt. Die mit der Beteiligung der Bürger gemäss § 3 (1) BauGB erfolgte durch Öffentlichkeitsauslegung des Planunterlagen, welche der Vorentwurf vom 04.02.2000 bis einschließlich 08.03.2000 öffentlich auslag.
- 3. OFFENLAGE**
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.03.2000 bis 05.04.2000 zu jedemorts Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.04.2000 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, das Bestehen und Anzeigen während der Auslegungspflicht vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 26.04.2000 den betroffenen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 (2) Satz 3 BauGB die Offenlegung bekannt gemacht, dass Anzeigen zu dem geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegung vorgebracht werden können.
- 4. ERNEUTE OFFENLAGE**
Da wegen Änderungen zum Bebauungsplan-Entwurf die Grundzüge der Planung beibehalten wurden, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB. Hierbei hat der geänderte Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Festsetzungen mit der Begründung gemäß § 3 (3) i.V.m. (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.01.2004 bis einschließlich 01.03.2004 zu jedemorts Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.01.2004 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, das Anzeigen zu dem geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegung vorgebracht werden können.
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat hat am 24.01.2004 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.
- 6. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die vorliegende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensregeln eingehalten wurden.
- 7. BEKANNTMACHUNG**
Die Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben der Kreisverwaltung des Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) vom 14.06.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Überstunden bei der Kreisverwaltung (Kreishaus) in Mainz, 55461 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 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 14.06.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).
6. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVB. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
7. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29, 36).
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) vom 14.12.1990 (OVB. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2003 (OVB. S. 309).
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG-) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVB. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPMG) vom 23.03.1978 (OVB. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVB. S. 481).

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: "GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO. Maximal eine Wohnfläche der unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Vorhaben wird allgemein zugelassen; weitere Wohnflächen und die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die überbaubare Fläche des Plangebietes.

Im gesamten Plangebiet wird die Verkaufsfäche für Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt 800 qm, als Höchstmaß begrenzt. Mit Ausnahme des Einzelhandels mit: Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, Zubehör, Reifen, Kroll- und Schmierstoffen, Brennstoffen, Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, sowie des Einzelhandels von Handwerksbetrieben mit sonst üblichem Umfang.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Die Festrichtung ist freigelegt.

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. Untergordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)
Die maximal zulässige Höhenlage der Baukörper beträgt:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 20,00 m, gemessen zwischen Oberkante Dachstuhl und höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante der angrenzenden inneren 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. Verkehrsräume zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
AUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:
- bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer
- bei Wohnhäusern Flachdächer mit geneigten Dächern maximal 40°,
- Flachdächer und geneigte Dächer sind in bedienungsfreier Eindeckung auszubilden.
Schiefschiff maximal 45°

Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der bebauten Fläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blendend. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhenlage der Baukörper nicht überschritten wird.

GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:
Private Grünflächen
a.) Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Müldengraben, Freiflächen, entlang der äußeren Grenzen), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:
Acer platanoides / Späthorn, Anus quinquiflorus / Erlä, Salix caprea / Salweide, Cornus mas / Hartweige, Sambucus nigra / Holunder, Corylus avellana / Haselnuß, Hainbuche
b.) Bepflanzung innerhalb bebauter Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbaum und 5 Sträucher, Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm, Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.
Einzelbaupflanzungen innerhalb der bebauten Fläche sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Stützhorn, Acer platanoides, 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm, vorzunehmen.

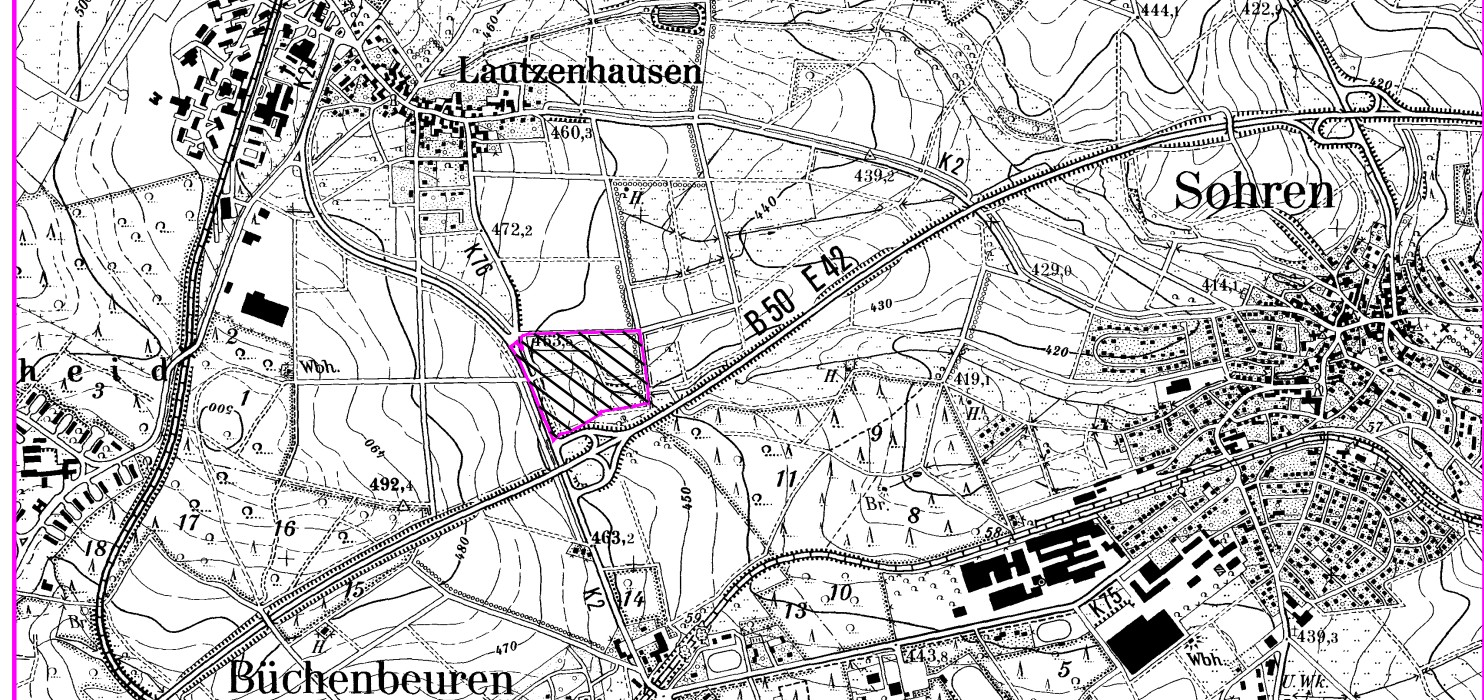
c.) Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)
In der dargestellten Fläche befindet sich der Oberlauf des Grundbaches welcher renaturiert wird. Auf einer Länge von ca. 240 m und einer Breite von ca. 10 - 15 m ist der Vorfluter in einem mäandrierenden Verlauf nach den Angaben der Bepflanzung dieser Baumaßnahme herzustellen.
Entlang des mäandrierenden offenen Grabenbereiches sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Absicherung des Grabenverlaufes wechselseitig Bepflanzungsmaßnahmen vorzunehmen. Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:
Anus quinquiflorus / Erlä, Salix caprea / Salweide, Salix alba / Baumweide
Die Pflanzung der Gehölze erfolgt jeweils in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der genannten Pflanzenarten. Jede Pflanzgruppe muß mindestens ein Gehölz erster Ordnung (Baumweide oder Erlä) beinhalten. Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen.

Allgemein:
Es sollen ausschließlich heimische Laubbauarten aus der, der Begründung beigefügten Liste mit der genannten Pflanzenartensortierung verwendet werden.

HINWEIS
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/2579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06131/2016400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beauftragen, etwaige zuzugewinnende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flughafens 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.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	GE	Höhenlage der Baukörper Firsthöhe: max. 20 m
Grundflächenzahl	0,8	Baummassenzahl 10,0
Bauweise	-	

Jakoby + Schreiner Ingenieurbüro für Bauwesen Beratende Ingenieure	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	11.06.2003	KJ
	gezeichnet	11.06.2003	KJ
	geprüft	05.12.2003	KJ

Ortsgemeinde Lautzenhausen
VORHABENTRÄGER, FA. BOHR, LAUTZENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Autohof Lautzenhausen" Gemarkung Lautzenhausen Blatt Nr.: 1.0

Plangröße: 1.00 qm
CAD-Name: (E:398EE.dwg)
Legenplan
Maßstab: 1 : 1000

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung
05.12.2003	KJ	KJ	KJ	1	2. Offenlage Erneuerung um Parz. 41 u. 42
06.04.2004	KJ	KJ	KJ	2	3. Offenlage Erneuerung um Parz. 33/7 u. 33/2

K. Jakoby V. Jakoby