

Ortsgemeinde Sohren
1. Änderung /Erweiterung Bebauungsplan
„Auf der Eisenkaul“
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 1" nach § 8 BauNVO, die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
2. "GEWERBEGEBIET 2" nach § 8 BauNVO, alle unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
3. "GEWERBEGEBIET 3" nach § 8 BauNVO, die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
4. "GEWERBEGEBIET 4" nach § 8 BauNVO, die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

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

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

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, bezieht sich bei gleichzeitiger Festsetzung eine Baumassenzahl, nur auf betriebszugehörige Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist in den Geltungsbereichen 1, sowie 3 und 4 möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächen-, bzw. Baumassenzahl nicht überschritten wird.

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

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.

Die Firstrichtung ist freigestellt.

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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.

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

Auf Baugrundstücken mit straßenseits festgesetztem Muldengraben ist eine Zufahrt je Grundstück, in einer Breite von maximal 10,00m, zulässig. Diese ist mit einem Rohrdurchlass entsprechend den Vorgaben der Entwässerungsplanung zu versehen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

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.

HÖHE BAULICHER ANLAGE (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

In den Geltungsbereichen 1, 3 und 4 wird bei betriebszugehörigen Wohngebäuden (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 LBauO) eine maximale Traufhöhe von 6,50 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

In den Geltungsbereichen 1-3 des Bebauungsplanes wird für Betriebsgebäude eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Im Geltungsbereich 4 des Bebauungsplanes wird für Betriebsgebäude eine maximale Firsthöhe von 20,00 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

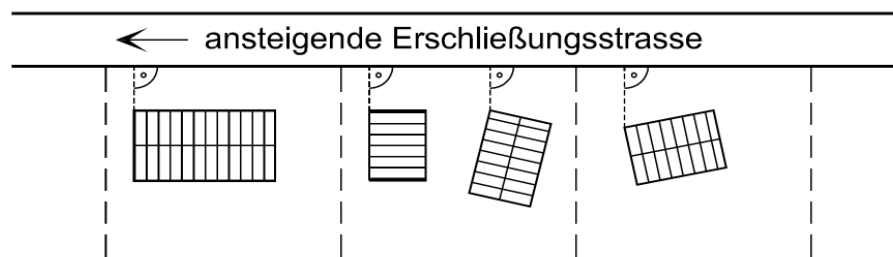
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urlandes

Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First; siehe System-Skizze „Bebauung“

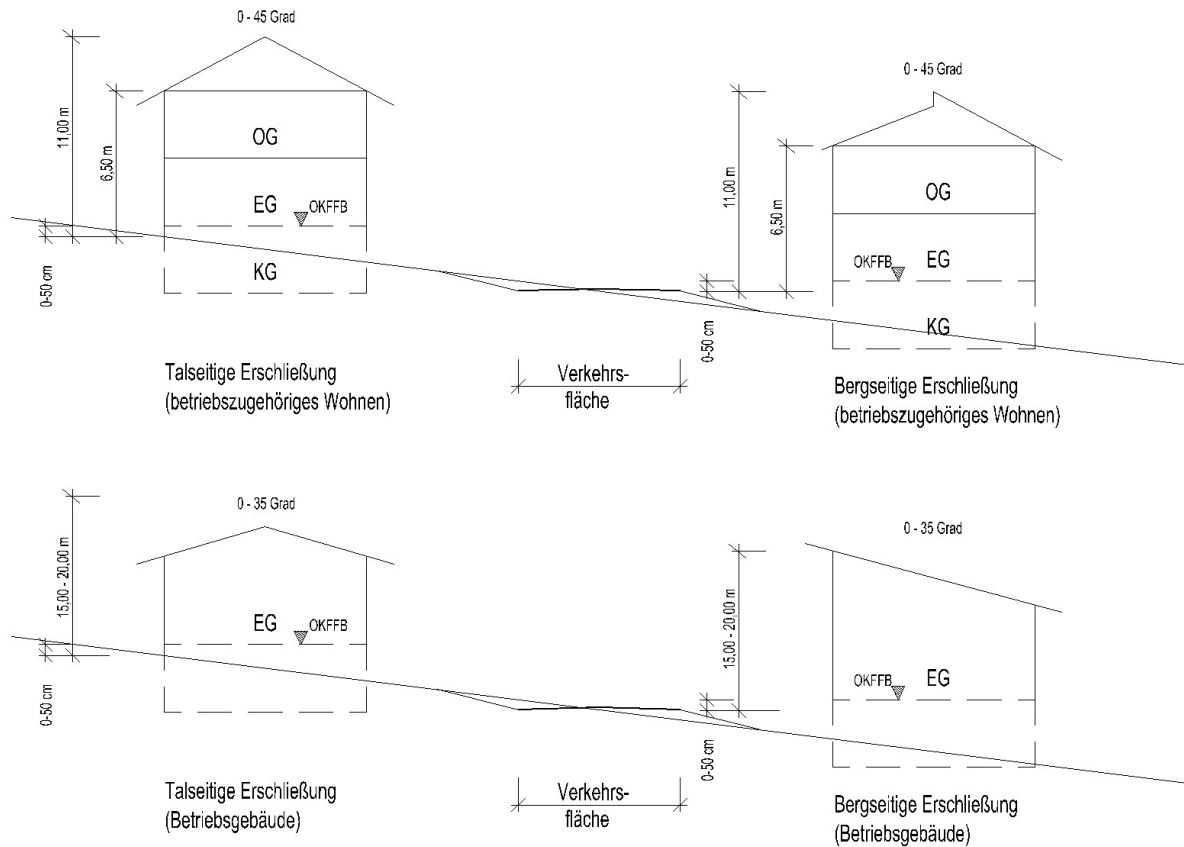
Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



Systemskizze / Bebauung



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 Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

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

Im Plangebiet, Planteil A, sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dachformen zulässig:

- bei Betriebsgebäuden: Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 35°
- bei betriebszugehörigen Wohngebäuden (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 LBauO) sowie Nebenanlagen und Garagen, Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 45°

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrecht-

liche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:
Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO iVm. § 9 (4) BauGB).

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Öffentliche Grünflächen:

1. Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen (Fläche „A“) sind heimische Laubgehölze 1. Ordnung (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

2. Innere Durchgrünung, Bereich Regenrückhaltung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen (Regenrückhaltung „B“, öffentliche Grünflächen „C“), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuß

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

3. Renaturierung des Winterbaches im Planteil B, Flurstück 59, Flur 1, Gemarkung Sohren (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

In der dargestellten Fläche befindet sich der nicht naturnah ausgebaute Winterbach. Dieser wird auf einer Länge von ca. 300 m, im Bereich des Flurstückes 59, renaturiert. Der Winterbach ist in einem mäandrierenden Verlauf nach den Angaben der Bauleitung dieser Baumaßnahme herzustellen. Entlang des mäandrierenden offenen Bachlaufes sind zur landschaftlichen Einbindung wechselseitig Bepflanzungsmaßnahmen vorzusehen.

Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Alnus glutinosa / Erle
- 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 Erle) beinhalten. Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen. Im Leitungsschutzstreifen der 20-kV-Freileitung sind nur niedrig wachsende Hecken und Sträucher zulässig.

Private Grünflächen:

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben, Freiflächen, entlang der äußeren Grenzen) im südlichen und westlichen Bereich ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuß

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 1 m x 1m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

1 Laubbaum und 5 Sträucher

Pflanzverwendung: Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;
Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

3. Waldrandaufbau (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) innerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der versiegelten Flächen, zur Stabilisierung des angrenzenden Waldes und aus klimatischen Gründen wird innerhalb der festgesetzten Fläche „D“ ein Waldrandaufbau nach beige-fügten Pflanzschema durchgeführt. Im Bereich der Gasleitung ist diese jeweils 2,50 m beiderseits der Leitungssachse von Bepflanzung freizuhalten.

4. Anlage von Krautstreifen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB

Entlang der Pflanzungen im Bereich des Waldrandaufbaues sind Krautstreifen anzulegen. Durch die Anlage der Krautstreifen entlang des Waldrandaufbaues 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 kann die HESA-Flor Wildblumenwiese M 450 oder eine gleichwertige Saatgutmischung mit mindestens 30 verschiedenen Kräuter- Wildblumenarten verwendet werden. Die Aussaatmenge darf 15 g/m² nicht überschreiten.

Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.

Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Hinweis

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen 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 befehlen; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

NUTZUNGSSCHABLONE

Geltungsbereich 1:

Baugebiet GE₁	Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl 0,6	Geschossflächenzahl 1,2
Max. Firsthöhe: Betriebsgebäude = 15,00 m zul. Wohngebäude = 11,00 m	

Geltungsbereich 2:

Baugebiet GE₂	
Grundflächenzahl 0,6	Baumassenzahl 6,0
Max. Firsthöhe: Betriebsgebäude = 15,00 m	Dachform Hauptgebäude geneigte Dächer 0° - 35°

Geltungsbereich 3:

Baugebiet GE₃	Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl 0,6	Baumassenzahl 8,0
Max. Firsthöhe: Betriebsgebäude = 15,00 m zul. Wohngebäude = 11,00 m	Geschossflächenzahl 1,2

Geltungsbereich 4:

Baugebiet GE₄	Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl 0,6	Baumassenzahl 8,0
Max. Firsthöhe: Betriebsgebäude = 20,00 m zul. Wohngebäude = 11,00 m	Geschossflächenzahl 1,2

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 06.2005 (BGBl. I S. 1818)
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 Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
6. 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)
7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
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 Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
13. 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)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), ,), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
15. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
16. 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)