

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der L 182"
der Ortsgemeinde Cösenroth
vom

TEXTFESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) in der bis zum 30. Juni 1987 geltenden Fassung in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 30) in der jetzt geltenden Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) in der jetzt geltenden Fassung sowie in Verbindung mit § 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) vom 5. Februar 1979 in der jetzt geltenden Fassung.

I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:

Abstände von vorhandenen Punkten

Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien

Abstände der Baugrenzen zueinander

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBAUG)

2. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)

Der nordwestlich der Ortslage angrenzende Bereich, der zwischen der L 182 und K 72 liegt und sowohl das Betriebsgelände der Fa. Schneider als auch das Getreidelager der Raiffeisengesellschaft mit einschließt, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNV festgesetzt und gegliedert. Es schließt auch die zur L 182 hin bereits bebauten Grundstücke zwischen de K 72 und dem Sportplatz als Mischgebiet gemäß § 6 BauNV mit ein.
Die Begrenzung des Plangebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

Gliederung des Gewerbegebietes durch Einschließen eines Gewerbetelligebietes mit partiellen Beschränkungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach Art der zulässigsten Nutzung in einen Planbereich 1 und 2 als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen und einen Planbereich 1 und 3 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gegliedert.

2.1

Im Planbereich 2 "Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen"

2.1.1 sind hinsichtlich ihrer Emissionen nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

Bei Betrieben, Betriebsstellen und Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist insbesondere durch bauliche Ausbildung (z. B. Wand-, Dach-, Lüfter- und Torkonstruktion), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, daß an der äußeren Grenze der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgärusche - sich insgesamt der Planungsrichtpegel zu dem angrenzenden Baugebiet nur max. 5 dB unterscheidet.

2.1.2 Zugelassen sind nach § 8 Abs. 2 der BauNVO weiterhin insbesondere Lagerhäuser, Lagerplätze, Kfz-Hallen, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

2.1.3 Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,

2.1.4 Tankstellen.

Allgemeine Zulassung von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO:

2.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

2.1.6 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 4, 5 der BauNVO vom 15.09.1977:

2.1.7 Betriebe, die einer besonderen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz in der jeweils geltenden Fassung bedürfen sowie Betriebe, gegen deren Errichtung unausführbare Bedenken von selten der für den Immissionsschutz zuständigen Behörde erhoben werden,

2.1.8 Fliegende Bauten im Sinne des § 73 LbauO und Baulichkeiten, an deren Ortschaftlichkeit keine hohen technischen Anforderungen zu stellen sind und von ihrer Beschaffenheit und Ausgestaltung (z. B. auf Stützen oder Gerüststangen ruhende Schutzdächer, zeltartige Bespannungen oder aufblasbare Hallenkonstruktionen) auf Dauer geeignet sind, gewerblich genutzt zu werden,

2.1.9 Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für stillgelegte Kraftfahrzeuge einschließlich der Lagerung von Autoteilen.

2.2 Im Planbereich "Gewerbegebiet 1 und 3" sind nach § 8 Abs. 2 der BauNVO vom 15.09.1977 zugelassen:

2.2.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

2.2.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2.2.3 Tankstellen,

2.2.4 Betriebe, die gemäß Ziffer 2.1 im Planbereich 2 nicht zulässig sind, können im Planbereich 1 und 3 zugelassen werden, sofern die Genehmigungsfähigkeit von der für den Immissionsschutz zuständigen Behörde festgestellt wird und die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt.

Immissionsschutzvorschriften bleiben durch diese Festsetzungen unberührt.

2.2.5 Die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden in dem Gewerbegebiet mit der Ordnungsziffer 1 und 3 nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

- 2.3 Im Planbereich "Mischgebiet" (MI) Ordnungsziffer 4 sind nach § 6 Abs. 2 der BauNVO vom 15.09.1977 zugelassen:
- 2.3.1 Wohngebäude
 - 2.3.2 Geschäfts- und Bürogebäude
 - 2.3.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2.3.4 sonstige Gewerbebetriebe
 - 2.3.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - 2.3.6 Gartenbaubetriebe
 - 2.3.7 Tankstellen
 - 2.3.8 Ausnahmsweise können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAug)
- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:
- für die Planbereiche 1, 2 und 3
- | | |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse | = II gem. § 17 Abs. 4 BauNVO |
| Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) | = 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO |
| Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) | = 1,6 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO |
- für das Mischgebiet (Planbereich 4)
- | | |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse | = II gem. § 17 Abs. 4 BauNVO |
| Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) | = 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO |
| Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) | = 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO |
- 3.2 Geschoszahl gemäß § 16 Abs. 2; § 17 und § 18 BauNVO vom 15.09.1988:
- Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan für die einzelnen Baureiche mit 2 Geschossen als Höchstwert festgesetzt und in römischer Zahl in der Zeichenerklärung eingetragen. In begründeten Einzelfällen (z.B. durch besondere Geländeverhältnisse bedingt) und soweit es städtebaulich vertretbar ist, kann in diesen Baubereichen gemäß § 17 Abs. 5 der BauNVO die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse um je ein weiteres Vollgeschos überschritten werden, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl nicht überschritten und die Zustimmung der Gemeinde hierzu erteilt wird.

4. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 und Abs. 2 BBAUG

4.1 Die Stellung der Bauten in bezug auf Fristrichtung oder Richtung der Gebäudaußenseiten wird nicht festgelegt und richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen.

4.2 Zur Erzielung einer bestimmten städtebaulichen Gestaltung wird von der Möglichkeit der Höhenbegrenzung Gebrauch gemacht, um hinsichtlich der Staffelung der Zahl der Geschosse eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

4.3 Die Firsthöhe wird im Bereich mit der Ordnungsziffer 1, 2 u. 3 auf höchstens 15 m festgesetzt (gemessen jeweils vom bestehenden Gelände).

5. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Gewerbegebiet 1+3 gilt gemäß § 22 Abs. 4 der BauNVO die abweichende Bauweise mit mind. 3,0 m Grenzabstand. Es können Gebäude mit über 50,0 m Gesamtlänge als Einzelgebäude oder Gebäudegruppen zugelassen werden. Im Planbereich 2 u. im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG und § 23

BauNVO

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände der baulichen Anlagen zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBAU für Rhein-land-Pfalz.

7. Freizuhalten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 10 und 21 BBAUG

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

7.1 -die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit folgenden Ausnahmen:

7.1.1 Im Bereich des 30 m Abstandes zwischen nordwestlicher Gelungsbereichsgrenze (Waldgrenze und Baugrenze sind Lagerflächen und Stellplätze ohne Hochbauten zulässig.

7.1.2 Im Bereich des 30 m Abstandes zwischen nordwestlicher Gelungsbereichsgrenze (Waldgrenze Ortsgemeinde Gosenroth) und Baugrenze sind Lagerflächen und Stellplätze zulässig. Der Eigenart des Gebietes entsprechende Hochbauten ohne Feuerstätten können mit Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Lagerflächen, Stellplätze und Hochbauten müssen jedoch einen Mindestabstand zur angrenzenden Wegefläche von 5 m einhalten.

7.2 -die Grünflächen (Immissionsschutzflächen siehe Text),

7.3 -die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAUG).

7.4 . Immissionsschutzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 f. v. m. Ziffer 25 a

und b BBAUG

7.4.1 Um das Gewerbegebiet gegen die vorhandene Bebauung sowie zum Verkehrsraum hin abzugrenzen ist eine abschirmende Bepflanzung vorgesehen..

Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan sind Pflanzflächen als Schutzpflanzungen zwischen dem Gewerbegebiet, den anschließenden Verkehrsflächen und den angrenzenden Bauflächen anzulegen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBAUG).

Bei Neupflanzungen dürfen nur einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebote im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBAUG bei der Nutzung der Freiflächen zu beachten.

Empfehlungen und Aussagen über die Art der Bepflanzung erfolgen in dem Grünordnerischen Teil zum Bebauungsplan.

8. Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 13 BBAUG

8.1 Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen:
Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post wird nach den technischen Grundsätzen der Versorgungssträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sichergestellt. Die Leitungsrechte dienen dazu, die Einlegung zu ermöglichen und die Unterhaltung und ständige Zugänglichkeit zu sichern.

Die Belastung des Grundstücks als Fläche bedeutet, daß eine genaue Bindung für die Lage im Erdreich nicht besteht, da dies zum Zeitpunkt der Planfeststellung meist nicht geklärt werden kann. Die Belastung berechtigt den Begünstigten, die festgesetzte Fläche in dem erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Ausmaß der Flächenbelastung wird daher bestimmt durch die Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsgraben, die Lagerflächen für den Aushub sowie die Transportwege des Leitungsmaterials.

9. Zu veranlagende Grundstücksflächen:

Für die Veranlagung zu Erschließungsbeträgen sind die gültigen Satzungen der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde maßgebend.

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO:

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt und mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzVO (Perrischnur) dargestellt.

11. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO

11.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO vom 15.09.1977 nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen.

11.2 Der der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

12. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BAUG sowie § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GarVO):

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme siehe Text Ziffer 7.1.2

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

3. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BAUG i. V. m. § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAU) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) in der jetzt geltenden Fassung

3.1 Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Flach-, Pult- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen bis 48° Neigung zulässig.

Bei Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe aller Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen die festgesetzte Dachneigung nicht übersteigen.

Die Verwendung von hellfarbigem Eindeckmaterial ist unzulässig. Es sind nur schieferfarbige Eindeckungen zu verwenden.

Ortsgemeinde Gösensroth



Gösensroth, den 08.03.1996

-Ortsbürgermeister-

Handwritten signature in blue ink.