

Text zur Planurkunde

zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet I" der Ortsgemeinde Niederwörresbach

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1. Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung.
- 1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132).
- 1.3. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Gebiet wird als "Gewerbegebiet" - GE - entsprechend § 8 BauNVO ausgewiesen.
- 2.2. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 - b) Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
 - c) Tankstellen
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke
- 2.3. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Im Baugebiet sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Vollgeschosse	1	2	3
Grundflächenzahl	0,8	0,8	0,8
Geschoßflächenzahl	0,8	1,6	2,4

Die Definition des Vollgeschosses ergibt sich aus § 2 Abs. 4 LBauO.

4. Bauweise

- 4.1. Es gilt offene Bauweise. Die Gestaltung der Bauten richtet sich nach den Erfordernissen der Gewerbebetriebe.

5. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Stellung der Bauten im Bezug auf Firstrichtung oder Richtung der Gebäudeaußenseiten wird nicht festgelegt und richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen.
- 5.2 Die Firsthöhe der Bauten wird auf höchstens 12 m über der Urgeländeoberfläche beschränkt. Die Überschreitung dieser Höhe ist für Silos und sonstige für den Betrieb notwendige Einrichtungen ausnahmsweise zulässig.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasserbeseitigung) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Abstände richten sich nach den Abstandsvorschriften der LBauO.
- 7.2 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.
- 7.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 7.4 Vor Pkw-Garagen sind bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

- 8.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefasst. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 7, sowie für Nebenanlagen unter Ziffer 6.2 und 6.3.

Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach den Abstandsvorschriften der jeweils geltenden Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz.

9. Verkehrsflächen

- 9.1 Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt.
- 9.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

10. Leitungsführung

- 10.1 Die Führung der Leitungen zur Versorgung und Abwasserbeseitigung, für Elektrizität und Telefon erfolgt in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

12. Bauliche Gestaltung (Ermächtigungsgrundlage s. Ziffer 1.3 des Textes zur Planurkunde)

- 12.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Flach-, Pult- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen bis 48 ° Neigung zulässig.
- 12.2 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente, sowie grelle, das Landschaftsbild störende Farben zu vermeiden.
- 12.3 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.
- 12.4 Die im Bebauungsplan nicht als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksteile sowie die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hof- bzw. Lagerflächen benutzt werden, als Grünflächen oder gärtnerisch genutzten Flächen herzurichten.
- 12.5 Eine aufdringliche Aufmachung sowie eine störende Häufung von Werbeanlagen ist nicht zulässig; dies gilt insbesondere für Werbeanlagen mit Lichtwechsel, grellem Licht sowie sich bewegende Anlagen.

13. Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen

- 13.1 Gestaltung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 Baugesetzbuch

- a) Auf einem entlang des Fischbaches wird unter größtmöglicher Beibehaltung ökologisch wertvoller Strukturen (Staudenflure, Gehölze) der bachbegleitende Vegetationssaum verbreitert. Teilbereiche werden durch Pflanzungen ergänzt, auf anderen Flächen wird über eine natürliche Sukzession eine standorttypische Staudenflur entwickelt. Die Breite dieses Streifens ist der Planurkunde zu entnehmen.

Zur Pflanzung sind die in der Pflanzliste genannten Gehölze zu verwenden. Die weitere Pflege dieses Bereiches erstreckt sich auf eine 1 - 2-jährige Mahd der Staudenflur zur Verhinderung einer Verbuschung sowie den Rückschnitt der schnittverträglichen Gehölze alle 5 - 8 Jahre.

- b) Am nördlichen wie auch südlichen Rand der überbaubaren Grundfläche ist eine Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Ziel ist eine lockere Gehölzstruktur mit offenen Staudenfluren. Hier sind ebenfalls die in der Pflanzliste genannten Gehölze zu verwenden.

Als Pflegemaßnahme sind rückschnittsverträgliche Gehölze ca. alle 6 - 8 Jahre stark zurückzuschneiden. Zur Vermeidung einer Verbuschung sind die Sukzessionsflächen alle 2 - 3 Jahre in Abschnitten zu mähen.

- c) Der südliche Teil des Plangebietes ist von einer intensiv genutzten Wiese hin zu einer extensiv genutzten Wiese zu entwickeln.

Als notwendige Pflegemaßnahme ist eine jährliche Mahd im Spätsommer mit Abfuhr des Mähgutes zur Kompostierung vorzusehen.

Entlang der Hecke des ehemaligen Grabens verbleibt ein Streifen von 5 m Breite zur Entwicklung einer Hochstaudenflur. Dieser Bereich wird nur alle 2 - 3 Jahre gemäht.

- d) Entlang des Fischbaches wird ein Streifen als Bautabuzone vorgesch. Die Breite dieses Bereiches entspricht dem unter 13.1 a) genannten Streifen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das entsprechende Gelände zu kennzeichnen und abzutrasieren. Die ausgewiesene Fläche darf weder mit Baumaschinen befahren noch als Lagerfläche genutzt werden.

Sollten trotzdem Schäden entstehen, so ist nach Abschluß der Bauarbeiten der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen; Schäden an Gehölzen sind fachgerecht zu behandeln.

Im Übrigen sind die Richtlinien der DIN 18920 zum Schutz von Vegetationsbeständen während der Bauzeit zu beachten.

- e) Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und wiederzuverwerten (z.B. Brauchwasser in der Produktion, Grünflächenbewässerung) oder aber breitflächig, in dem zum Fischbach orientierten baulich nicht nutzbaren Geländestreifen zur Versickerung zu bringen.

Oberflächenwasser von gering verunreinigten Zufahrten bzw. Hofflächen ist ebenfalls in dem erwähnten Geländestreifen breitflächig zur Versickerung zu bringen. Stellplätze und Lagerflächen sollen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

13.2 Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB -Private Flächen-

Nicht überbaute Grundstücksflächen bzw Flächen die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hof- und/oder Lagerflächen genutzt werden sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden und sind zu begrünen.

Für die Bepflanzung sollen möglichst einheimische Laubgehölze der Pflanzliste verwendet werden.

13.3 Gehölzartenliste (Pflanzvorschläge)

a) Landschaftsgehölze

Acer campestre.....	Feldahorn
Acer platanoides.....	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus.....	Bergahorn
Betula pendula.....	Birke
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Cornus sanguinea.....	Hartriegel
Corylus avellana.....	Hasel
Ligustrum vulgare.....	Liguster
Prunus avium.....	Vogelkirsche
Prunus spinosa.....	Schlehe
Quercus robur.....	Eiche
Rosa canina.....	Wildrose
Rubus fruticosus.....	Brombeere
Salix caprea.....	Salweide
Sambucus nigra.....	Holunder
Sorbus aucuparia.....	Vogelbeere
Tilia cordata.....	Winterlinde
Ulmus carpinifolia.....	Feldulme
Viburnum opulus.....	Gemeiner Schneeball

b) Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Acer campestre.....	Feldahorn
Amelanchier lamarckii.....	Kupferfelsenbirne
Betula pendula.....	Birke
Budleia davidii.....	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Cornus mas.....	Kornelkirsche
Corylus avellana.....	Hasel
Ligustrum vulgare.....	Liguster
Lonicera xylosteum.....	Heckenkirsche
Prunus avium.....	Vogelkirsche
Rosa arvensis.....	Kriechende Rose
Rosa canina.....	Wildrose, Hundsrose
Rosa rubiginosa.....	Schott. Zaunrose
Salix caprea (mas).....	Salweide
Sambucus nigra.....	Holunder
Sorbus aucuparia.....	Vogelbeere
Sorbus aucuparia var. edulis.....	Eßbare Vogelbeere
Syringia vulgaris.....	Gemeiner Flieder

c) Klettergehölze

Hedera helix.....	Efeu
Lonicera spec.....	Jelängerjelierer
Parthenocissus spec.....	Wilder Wein
Clematis vitalba.....	Waldrebe

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Niederwörresbach, den 09.05.2006
Ortsgemeinde Niederwörresbach


.....
(Ortsbürgermeister)



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

----- 24. Feb. 1994 -----