

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain"

Textfestsetzungen

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

(Die planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf Teil A des Bebauungsplanes, wenn nicht ausdrücklich der Bezug zu Teil B angegeben ist)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Gebiet des Planbereiches ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde als GE -Gewerbegebiet- und GEe -eingeschränktes Gewerbegebiet- gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind darüber hinaus keine Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO wesentlich stören, statthaft.

Im nördlichen Plangebiet ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde westlich des Eichenweges WA „Allegmeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im nördlichen Plangebiet ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde östlich des Eichenweges MI „Mischgebiet“ gemäß § 6 Bau NVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

2. Maß der baulichen Nutzung, (§§ 16 u. 17 sowie 19 u. 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,6 nicht überschreiten.

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist das natürliche Gelände. Von diesem Bezugspunkt gemessen, darf die Firsthöhe der baulichen Anlage max. 12,00 m betragen. (Hinweis: Bezuglich einer Entwässerung der Kellerräume ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen durchzuführen.)

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Anlagen der Außenwerbung, sind in der gesetzlichen Bauverbotszone gem. § 22 Abs. 1 LStrG zur L 281 nicht statthaft.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Sichtdreiecke von 15,0 m Schenkellänge von jeglicher Bebauung oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten. Die Nutzung dieser Flächen für Anschüttungen, Bepflanzungen und Einfriedungen oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, ist nicht statthaft.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Straße werden innerhalb ihrer katasteramtlichen Begrenzung als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die im südöstlichen Planbereich liegende Verkehrsfläche wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -land- und forstwirtschaftlicher Weg- festgesetzt.

Die im südwestlichen Planbereich liegende Verkehrsfläche mit Anbindung an die Wendeanlage der Industriestraße wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Rad-/Fußweg- sowie -land- und forstwirtschaftlicher Weg- festgesetzt.

8. Der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich von einmündenden Straßen sind Anschlüsse der privaten Grundstücke an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

9. Die Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der östlich gelegenen Baufläche wird entsprechend der Planeinzeichnung eine Fläche für eine Trafostation der RWE-Energie AG festgesetzt.

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sämtliche im Planbereich mit „öGr.“ gekennzeichnete Grünflächen werden als "Öffentliche Grünflächen" festgesetzt. Die Anlegung von Unterhaltungs- und Wanderwegen als Bestandteil dieser Grünflächen in wassergebundener oder anderweitig versickerungsfähiger Bauweise ist statthaft.

Sämtliche im Planbereich mit „pGr.“ gekennzeichnete Grünflächen werden als "Private Grünflächen" festgesetzt. Eine Unterbrechung dieser Grünflächen durch befestigte Zufahrten und Zugänge ist statthaft.

Die im Planbereich Teil B gelegenen Flächen werden als Ausgleichsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Anlegung von Unterhal-

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

tungs- und Wanderwegen als Bestandteil dieser Flächen in wassergebundener oder anderweitig versickerungsfähiger Bauweise ist statthaft. Die Aufforstung als Laubwald im Sinne des LFG ist statthaft.

11. **Die Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Innerhalb der im südöstlichen Planbereich gelegenen öffentlichen Grünflächen werden Flächen zur Herstellung von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken festgesetzt. Die genaue Lage, Abmessungen sowie Gestaltung richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Planungen.

12. **Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Terrassenförmige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig. Die Auftrags- und Abtragsböschungen können in die privaten Grünflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken hineinragen.

13. **Flächen für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen im nordöstlichen sowie im mittleren östlichen Planbereich sind Altablagerungsflächen von Erd-, Straßenaufrüttung und sonstigen Bauabfällen. Eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen, die den bereits bestehenden Nutzungszweck als Gewerbefläche ausschließen oder beeinträchtigen, ist aufgrund von Feststellungen aus Befragungen nicht gegeben.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

B: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§§ 10 Abs. 4 sowie 88 LBauO)

(Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften beziehen sich ausschließlich auf Teil A des Bebauungsplanes).

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Die Oberflächen der Außenwände dürfen nicht mit Materialien aus hellen fluorzierenden Eigenschaften oder Neonfarben verkleidet oder eingefärbt werden.

2. Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen sowie Dacheindeckungen zulässig, soweit die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten wird.

3. Unbebaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht als Lagerflächen benötigt werden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982 "Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken" auszuführen.

Vorgärten dürfen im gesamten Plangebiet nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

4. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller.

Werbeanlagen mit fluorzierenden Eigenschaften ab einer Fläche von 1,0 m² sind unzulässig.

Werbeanlagen aus Leucht-/Laufschrift ab einer Fläche von 1,0 m² sind unzulässig.

Werbeanlagen sind innerhalb der Fläche in der gesetzlichen Bauverbotszone gem. § 22 Abs. 1 LStrG zur L 281 nicht statthaft.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

C: Landespflgerische Textfestsetzungen (§ 20 u. 25 BauGB)

(Die landespflgerischen Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf Teil A des Bebauungsplanes, wenn nicht ausdrücklich der Bezug zu Teil B angegeben ist)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB

- M 1 Auf den mit der Ziffer M 1 gekennzeichneten Flächen sind Kraut- und Grassäume zu entwickeln. Vorhandene Fichtenschonungen sind zu roden. In den für Maßnahmen der Wasserwirtschaft gekennzeichneten Bereichen sind Bodenmodellierungen und Steinschüttungen zur Schaffung von Rückhaltemulden und temporären Kleingewässern zulässig. Die Flächen sind mit einer geeigneten Kräutermischung anzusäen und bei Bedarf im Hinblick auf die Versickerungsfunktion zu pflegen. Entlang des Waldrandes ist ein 5 m breiter Streifen von jeglichen Bodenmodellierungen auszunehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Im Turnus von ca. 3 Jahren kann zur Pflege eine partielle Mahd erfolgen.
- M 2 Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind magere Wiesen mittlerer Standorte zu erhalten oder durch Ansaat einer geeigneten Kräutermischung zu entwickeln. Vorhandene Fichtenschonungen sind zu roden. Die Anlage von hangparallelen Rückhalte- / und Versickerungsmulden ist zulässig, soweit hierzu keine Flächenbefestigungen erfolgen. Die Flächen sind im Hinblick auf die Versickerungsfunktion zu pflegen. Ansonsten soll einmal jährlich im Spätsommer gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.
- M 3 Auf den mit der Ziffer M 3 gekennzeichneten Flächen sind zur Einbindung der Bauflächen in die Topographie Anschüttungen zugelassen. Die Flächen bzw. entstehenden Böschungen sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (1 Pflanze pro 1,6 m²) und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung soll aus 4 % Heistern und 96 % Sträuchern bestehen. Innerhalb der Strauchpflanzung sind die in der Planzeichnung angegebenen Hochstämme, 3 x v., Stammumfang (StU) 14 - 16, m. B., zu pflanzen. Anregungen zu den zu verwendbaren Arten sind der Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
- M 4 Auf den mit der Ziffer M 4 gekennzeichneten Flächen sind Pflanzungen entsprechend P 3 vorzunehmen. Auf der zur Gewerbefläche zugewandten Seite der Pflanzung ist ein 5,00 m breiter Streifen als Krautsaum der Eigenentwicklung zu überlassen. Aufkommender Gehölzanflug soll in diesem Bereich herausgeschnitten werden.
- M 5 Auf den mit der Ziffer M 5 gekennzeichneten Flächen ist über freie Entwicklung ein Wald zu begründen. Der Fichtenbestand ist zu roden und die Stubben zu entfernen. Anschließend sind die Flächen, mit Ausnahme eines Randstreifens von 10 m Breite entlang der Landstraße L 281, der freien Entwicklung zu überlassen. Auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten 10 m breiten Streifen ist eine Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden (1 Pflanze pro 1,5 m²). Sie soll aus 2 % Heistern und 98 % Sträuchern bestehen. Innerhalb der Strauchpflanzung sind die in der Planzeichnung angegebenen Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16, m. B., zu

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

pflanzen. Anregungen zu den zu verwendenden Arten sind der Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

M6 In den mit M 6 gekennzeichneten Bereichen sind die landespflegerischen Maßnahmen entsprechend der Plangenehmigung für die Erdanschüttungen durchzuführen.

2. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

P1 Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume, 3 x v., StU 14 - 16, m. B., zu pflanzen (Anregungen zu den Arten s. Liste im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

P2 Im Straßenraum sind in den Bereichen zwischen den gekennzeichneten Punkten alle 15,0 lfd. m. Grundstücksfront ein Hochstamm, 3 x v., StU 14 - 16, (Anregung zu den Arten s. Liste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumstandorte müssen eine Größe von mindestens 6 m² haben.

P3 Auf den mit der Ziffer P 3 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (1 Pflanze pro 1,5 m²) und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Fichtenbestände sind zu roden. Die Pflanzung soll aus 2 % Heistern und 98 % Sträuchern bestehen. Anregungen zu den zu verwendenden Arten sind der Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten. Sie sind während der Bauzeiten vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachfolgende Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken (§ 1a BauGB) sowie durch die Erschließungsanlage (§ 127 [21 BauGB]):

1. Zuordnung zu den Erschließungsanlagen:

Alle Maßnahmen innerhalb den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet, und zwar den Straßenverkehrsflächen ab der vorderen Grundstücksgrenze zwischen den Grenzpunkten Bauhof / Busa bis zur Wendeanlage. Die Zuordnung erfolgt nach Gesamtaufwand und ist Teil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 129 BauGB.

Alle Maßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen sowie auf den Baugrundstücken auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB sind von den Grundstückseigentümern selbst durchzuführen.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

5. Pflanzliste als Anregung für die Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze

	<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutsche Bezeichnung</i>
Bäume 1. Ordnung:	<i>Acer platanoides</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Quercus robur</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i>	Spitzahorn Bergahorn Rotbuche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde
Bäume 2. u. 3. Ordnung:	<i>Betula pendula</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Pyrus pyraster (communis)</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Prunus avium</i> <i>Prunus padus</i> <i>Sorbus aucuparia</i>	Sandbirke Hainbuche Holzbirne Wildapfel Vogelkirsche Traubenkirsche Eberesche
Große Sträucher:	<i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus oxyacantha</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Salix caprea</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Sambucus racemosa</i> <i>Viburnum opulus</i>	Roter Hartriegel Strauchhasel zweigriffeliger Weißdorn Heckenkirsche Salweide Schwarzer Holunder Traubenholunder Wasserschneeball
Kleine Sträucher:	<i>Ribes uva-crispa</i> <i>Rosa canina</i>	Stachelbeere Hundsrose / Gemeine Heckenrose
Kletterpflanzen:	<i>Hedera helix</i> <i>Lonicera periclymenum</i>	Efeu Waldgeißblatt
Geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> , Veitchii' <i>Parthenocissus quinquefolia</i> <i>Clematis montana</i>	Wilder Wein Berg-Waldrebe

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

D: Hinweis:

1. Denkmalschutz

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind über die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz im Hinblick auf das Zutagetreten von etwaigen Bodenfunden zu belehren.

2. Altablagerungen

Allgemeine Nebenbestimmungen bei Bebauung oder sonstigen Veränderungen auf Altablagerungen und Altstandorten

1. Die Erdarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen. Er bedarf der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD), Referat 31, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz und ist durch diese in seine Aufgaben einzuweisen. Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Baubeginn zwecks diesbezüglicher Terminabsprache mit Herrn Dr. Wieber Tel. 0261-1202549 in Verbindung zu setzen.
2. Das Referat 32 der SGD Nord ist ebenfalls vom Baubeginn zu unterrichten. Dem Referat 33 der SGD Nord ist die Möglichkeit zur Oberprüfung der Arbeiten zu geben.
3. Sollten bei den Arbeiten unerwartet Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die SGD Nord zu benachrichtigen. Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle ist abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch den Gutachter zu erfolgen.
4. Der Abschluss der Arbeiten ist der SGD Nord, Referat 33, anzuzeigen. Der v.g. Dienststelle ist die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.
5. Nach Abschluss der Maßnahme ist der SGD Nord, Referat 31, ein zusammenfassender Bericht in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters darzustellen, Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist an Hand von Lieferscheinen/Wiegescheinen bzw. Annahmebestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebhardshain", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

6. Sofern nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen - insbesondere zum Schutz des Grundwassers - vorbehalten.

Hinweis zu den Ansprechpartnern:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 31,
Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Tel. 0261/120-2549

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 33,
Bahnhofstraße 49, 56410 Montabaur, Tel. 02602/152-0 bzw. 144

Ortsgemeinde Gebhardshain
57580 Gebhardshain, den 21.08.2000



Ortsbürgermeister