

1. Änderung (vereinfachte Änderung)

Bebauungsplan für das Teilgebiet „GEWERBEGEBIET II“ der Ortsgemeinde Elkenroth, Kreis Altenkirchen

Präampel

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466), werden folgende Festsetzungen getroffen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ unverändert weiter.

Neue Festsetzungen:

Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den in der Bebauungsplanänderungsurkunde gekennzeichneten Bereichen auf „0,5“ bzw. „0,6“ festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den in der Bebauungsplanänderungsurkunde gekennzeichneten Bereichen auf „1,0“ bzw. „1,2“ festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen --.-- gekennzeichnet.

Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,5 bzw. 0,6) eines jeweiligen Grundstückes > 50 % bzw. 60% der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 50 % bzw. 60 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)

a) Eine Fläche von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand parallel zur Betzdorfer Straße L 287.

b) Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

c) In der Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 LStrG ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB)

a)

Der im Bebauungsplan festgesetzte 10 m breite Schutzgürtel rund um den gesamten Bebauungsplanbereich wird als private Grünfläche festgesetzt.

b)

Die 5 m breiten Grünflächen beidseits der neuen Erschließungsstraße (Planstraße „A“) werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie dürfen durch Fußwege und private Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

c)

Westlich des von der neuen Erschließungsstraße (Planstraße „A“) verlaufenden, unbefestigten Wirtschaftsweges wird je ein 5 m breiter Streifen als öffentliche und als private Grünfläche festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB)

Ausgleichsfläche (A 1) (ca. 3,45 ha),

Elbbachtal

Zustand: Relativ naturnah gestaltetes Bachtal

Maßnahme: Punktuelle Offenhaltung des Elbbachtales
→ Erhaltung von standorttypischen Hochstaudenfluren
→ Entfernung des aufkommenden Gehölzbewuchses im Abstand von ca. 5 Jahren.
Zugleich Entfernung von standortfremden Gehölzen (Fichten und Pappeln).

Ziel: Das Elbbachtal soll sich zu einem naturnahen Bachtal entwickeln (natürliche Entwicklung zum Bachauenwald).

Ausgleichsfläche A 2 (347 m²)

Der ca. 7 m breite Grünstreifen entlang der unbefestigten Wegeparzelle wird zur Abführung sowie Versickerung des Oberflächenwassers von der Planstraße mit Speicherkaskaden versehen.

- Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Verzicht auf syntetische Düngemittel

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit Hochstämmen und Sträuchern gem. Pflanzenliste und punktuell.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB)

privater Grünstreifen mit Speicherkaskade)

Der ca. 10 m breite Grünstreifen wird zur Abführung sowie Versickerung des Oberflächenwassers mit Speicherkaskaden versehen.

- Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Verzicht auf syntetische Düngemittel

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit Hochstämmen und Sträuchern gem. Pflanzenliste und punktuell.

Im Grünstreifen erfolgt alle 10 m die Pflanzung eines Hochstammes; dazwischen die Pflanzung von mind. 20 Sträuchern.

Zuordnung der Ausgleichsfläche (A 1 und A 2)

Ausgleichsfläche A 1:

Straßenflächen ($2.030 \text{ m}^2 - 347 \text{ m}^2$ –siehe unter A 2- = 1.683 m^2)

Den versiegelten Straßenflächen (Planstraße „A“) wird aus der externen Ausgleichsfläche A 1 ein Anteil von 7 % zugeordnet.

Gewerbeflächen (38.886 m^2)

Den versiegelten Gewerbeflächen wird aus der externen Ausgleichsfläche (A 1, ca. 3,45 ha) ein Anteil von

93 % zugeordnet.

Der Anteil von 93 % gliedert sich wie folgt:

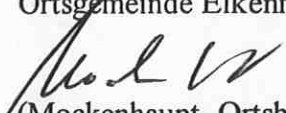
10 % für die mit der GRZ von „0,5“ belegte Fläche

73 % für die mit der GRZ von „0,6“ belegte Fläche

Ausgleichsfläche A 2:

Die Ausgleichsfläche A 2 „Grünanlage“ = 347 m^2 wird den Straßenflächen zugeordnet

Elkenroth, den **14. März 2002**
Ortsgemeinde Elkenroth


(Mockenhaupt, Ortsbürgermeister)

