

T e x t

zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Gewerbegebiet Steinerother Straße" in der Stadt Betzdorf

- I. Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 15. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), wird das Gebiet des Bebauungsplanes Teilgebiet "Gewerbegebiet Steinerother Straße" zum Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erklärt.

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Sex-Shops, Nachtbars, Kabarett und Varietés, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO festgelegt. Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt bei zwei Vollgeschossen.

- 2.2 Die im Bebauungsplan zulässige Geschoßflächenzahl wird als Höchstgrenze festgeschrieben.

3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit zwei festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. $\leq 50 \text{ m}$

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Hauptgebäude sind möglichst parallel bzw. rechtwinklig zur Erschließungsstraße zu errichten.

5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o. ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 40 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

5.3 Die Ausladung der nach 5.2 zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m zur Straßenseite nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Eine parallele Fläche von 15 m Breite entlang der Kreisstraße (K 107).

7.2 Eine parallele Fläche von 40 m Breite entlang der Landesstraße (L 288) südlich der K 107.

7.3 Eine quadratische Fläche im Abstand von 20 m von den einzelnen Hochspannungsmasteckstielen gemäß den Vorschriften des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes.

7.4 Die Schutzstreifen beidseits 20 bzw. 45 m von Leitungsachse der das Plangebiet in nordöstlicher Richtung kreuzenden Hochspannungsleitungen. Diese Flächen sind als Lagerflächen nach Maßgabe des Leitungsberechtigten nutzbar.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.

8.2 Die Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit großkronigen Bäumen entsprechend der im landespflegerischen Beitrag enthaltenen Pflanzliste - Anlage A - zu bepflanzen. Die Restflächen sind als Extensivrasenfläche anzulegen.

8.3 Der Bau von Linksabbiegespuren auf der L 288 (Steinerotter Straße) in die K 107 (Straße nach Steineroth) und in die private Zufahrt des RWE Umspannwerkes werden entsprechend den vorliegenden Planungen als Verkehrsfläche festgesetzt.

Hierzu gehören u.a.:

- Die Fahrbahn einschl. Bankette, Mulden und Böschungen
- Abbiegespuren
- Anbindung an die K 107 und das Gelände des RWE-Umspannwerkes

Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil/Querschnitt - (RAS-Q) Ausgabe 82 und der Ausbauquerschnitt setzt sich wie folgt zusammen:

Fahrbahnbreite: 14,50 m (gegenüber 11,00 m heute vorhanden)
Äußere Fahrspur: 2 x 3,75 m
Innere zweite
Fahrspur
(Kriechspur) 3,50 m
Linksabbiegespur:
(Aufstellfläche) 3,50 m

9. Der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Halbsatz 2 BauGB)

Die angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke an die L 288 und K 107 erhalten, außer dem Anschluß an die neue Erschließungsstraße, keinen weiteren Anschluß an die Verkehrsflächen der L 288 und K 107.

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

10.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen im straßenangrenzenden Bereich zur L 288, zur K 107 sowie die beidseits der Erschließungsstraße festgesetzten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen beidseits der neuen Erschließungsstraße werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt.

10.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" dürfen durch Fußwege, Radwege, Treppenanlagen und Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

10.3 Die nicht überbaubaren Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Die Nutzbarkeit dieser Flächen im Bereich von Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen ist nur nach Maßgabe des Leitungsberechtigten zulässig.

10.4 Mindestens 15 % der zukünftigen Grundstücksflächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen, zu pflegen und ständig zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind auch Baum- und Strauchpflanzen entsprechend der Pflanzenliste - Anlage "A" zu diesem Text - zulässig.

- 10.5 Die öffentlichen Grünflächen sind mit den in Anlage "B" - Pflanzenliste und Pflanzenschemen II- VI - genannten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die 5 m breite, öffentliche Grünfläche, die in nordwestlicher - südöstlicher Richtung das Plangebiet als Grünstreifen teilt, ist entsprechend der Pflanzenliste Anlage "A" mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nördlich der K 107 liegenden Flächen der ehemaligen Mülldeponie einschließlich der daran angrenzenden westlichen kleineren Flächen sind entsprechend den Zielen des landespflegerischen Beitrages speziell zur Aufrechterhaltung von Vernetzungsfunktionen als Ersatzmaßnahmen nach Sanierung der Deponie zu bepflanzen. Die gesamte Fläche der ehemaligen Mülldeponie (Teilgebiet C des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Steinerother Straße) wird als Sukzessionsfläche festgesetzt. Die daran anschließende wesentlich kleinere Fläche (Teilgebiet D des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Steinerother Straße) wird analog der in der "Anlage B" - Pflanzenschema V - genannten Bäume und Sträucher bepflanzt.

In den Schutzstreifenbereichen der RWE-Hochspannungsleitungen dürfen Bäume und Sträucher eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

12. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 Fassadenbegrünung

Mindestens 30 % der geschlossenen Wandflächen sind zu begrünen.

12.2 Begrünung der Stellplätze

50 % der Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Rasenpflaster oder Schotterterrassen zu erstellen. Nach höchstens 10 Stellplätzen ist ein Grünstreifen von der Breite eines Stellplatzes oder ein großkroniger Baum entsprechend der Pflanzenliste - Anlage A - mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzuordnen bzw. zu pflanzen.

13. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Sämtliche im Plangebiet grundbuchlich mit Leitungsrechten zugunsten eines bestimmten Personenkreises belasteten Flächen werden nachrichtlich als Festsetzungen in diesem Bebauungsplan übernommen.

Eine Überbauung des Schutzstreifens der RWE-Hochspannungsleitungen ist nach Maßgabe des Leitungsberechtigten zulässig.

14. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, auch, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307) in der zur Zeit geltenden Fassung

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 86 LBauO Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten ein- bis zweigeschossig bebaubar ausgewiesenen Bereiche sind mit Flachdächern auszubilden.
- 1.2 Satteldächer mit Dachneigungen bis 30° sind als Ausnahmen zulässig.
- 1.3 Im Schutzstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Hochspannungsfreileitung sind begehbare Dächer herzustellen.

2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe zwischen Erdbereich und Firstdach darf maximal 9 m betragen. Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen ist die Gebäudehöhe mit dem Leitungsberechtigten abzustimmen.

3. Einfriedungen

- 3.1 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baukörpern sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 3.2 Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen dann, wenn diese um mindestens 2 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden und dauerhaft mit einer Strauchpflanze je m² entsprechend der Pflanzliste - Anlage "A" - begrünt werden.
- 3.3 Einfriedungen dürfen nur eine max. Höhe von 2,0 m haben.

4. Materialien und Farben

Als Fassadenmaterialien sind solche mit reflektierender Oberfläche nicht zulässig. Grelle und fluorrestizierende Farben oder Bauelemente werden ausgeschlossen.

5. Fassaden/Baukörpergliederung

Die Gliederung der Fassade soll die Vertikale betonen. Horizontal gerichtete Fensterreihen sollen durch Fassadenzwischenelemente unterbrochen werden.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7 m, bezogen auf das Grundstücksniveau (natürliches Gelände), nicht überschreiten.

Betzdorf, 20. Dez. 1991

Stadt Betzdorf


Lieber
Bürgermeister

A U S F E R T I G U N G

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte unter Beachtung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und wurde in der vorliegenden Fassung vom Stadtrat Betzdorf am 03. September 1991 als Satzung beschlossen und von der Kreisverwaltung Altenkirchen während des Anzeigeverfahrens nicht wegen Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet. Die gestalterischen Vorschriften wurden gem. § 86 Abs. 5 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigt; hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB angeordnet.

Ausgefertigt am 16.02.1993


Stadt Betzdorf
Lieber
Bürgermeister

I N K R A F T T R E T E N

Die Bekanntmachung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 24.02.1993 erfolgt.

Betzdorf, 24.02.1993


Stadt Betzdorf
Lieber
Bürgermeister