

Text

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Struthof“ Teilbereiche A + B in der Stadt Betzdorf.

- I. Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), in der z.Zt. gültigen Fassung.

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

- 1.1. Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Zt. gültigen Fassung, wird das Gebiet des Bebauungsplanes Teilgebiet "Gewerbegebiet Struthof" gemäß der Plandarstellungen in folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:
- 1.1.1. SO, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11, Abs. 3, Satz 2, BauNVO, mit der Festsetzung Begrenzung der Geschoßfläche auf max. 3.200 qm und einer Verkaufsfläche von max. 2.200 qm zur Realisierung eines Verbrauchermarktes ausschließlich im Erdgeschoß.
- 1.1.2. GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, jedoch mit der Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, daß Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops, Nachtbars, Kabarets und Varietés nicht zulässig sind.
Es sind nur Betriebsarten der Abstandsklasse VII und VIII zulässig, ausnahmsweise ist zusätzlich aus der Abstandsliste die lfd. Nr. 177 aus der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.92, mit der Ausnahme gemäß 2.224 zugelassen.
Bei Betrieben dieser Art ist in jedem Fall ein entsprechendes Schallschutzgutachten auf der Basis der Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz der Wohngebiete im Bauantragsverfahren vorzulegen.
- 1.1.3. Mi, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, jedoch mit der Einschränkung gemäß § 1 Abs.5 BauNVO, daß Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops, Nachtbars, Kabarets und Varietés nicht zulässig sind.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO festgelegt.

Teilbereich	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Vollgeschosse
SO	0,8	2,0	V
GE	0,8	1,6	III
Mi	0,2	0,4	II

Das Kellergeschoß ist auf der Geländehöhe 183,50 m üNN als offenes, aufgeständertes Geschoß auszubilden. Bauliche Erschließungsmaßnahmen (Treppen, Zu- und Abfahrten, Rollsteige o.ä.) sind zulässig. Das Kellergeschoß wird nicht als Vollgeschoß angerechnet. Es dient insbesondere als zusätzlicher Retentionsraum.

Die Geländehöhe für das 1. Vollgeschoß = Erdgeschoß ist mind. auf 186,50 m üNN festgesetzt.

- 2.2. Die im Bebauungsplan zulässige Geschoßflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgeschrieben.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise für alle Baufenster festgesetzt, gem. § 22 Abs. 4 darf die Gebäudelänge 50,0 m überschreiten, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen-Regelung nach LBauO.

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

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

- 4.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Erd- und Obergeschossen durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen, Treppen o.ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelementbreiten 40 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Kellergeschoß ist zulässig für Erschließungsanlagen wie Feuerwehrzufahrten, Fahrspuren für Stellplätze, sofern sie nicht den Retentionsraum einschränken.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Paraph 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, zusätzlich in Bereichen mit Festsetzungen für private Park- und/oder Grünflächen, die für Stellplätze vorgesehen sind.

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

- 6.1. Eine parallele Fläche von 15,00 m Breite entlang dem äußersten Fahrbahnrand der B 62 / Kirchener-Straße, im nördlichen Bereich des Baufensters GE, ansonsten 20 m.
- 6.2. Jeweils eine Fläche im Radius von 2,00 m um die Kontrollschächte des Hauptsammlers des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden.

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

- 7.1. Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.
- 7.2. Die Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Bekanntmachungsfassung vom 06.06.1995 entsprechend des dazugehörigen landespflegerischen Beitrages angelegt worden und werden darüber hinaus im Bereich nördlich der Bauflächen durch die Ergänzungen des landespflegerischen Beitrages zur 1. Änderung der Teilbereiche A+B neu festgesetzt.

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

Sämtliche im Plangebiet grundbuchlich auf Leitungsrechten zugunsten eines bestimmten Personenkreises belasteten Flächen werden nachrichtlich als Festsetzungen in diesem Bebauungsplan übernommen. Direkt betroffen sind die Parzellen Flur 2 Nr. 17/2, 18/1, 18/3, 18/4, 21/5, 21/13, 21/12 + 21/14. (Es besteht ein Abwasserkanalleitungsrecht mit 15 Kontrollschächten zugunsten des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden).

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind vorhanden.

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

- 10.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen im straßenangrenzenden Bereich zur B 62 sowie die an der Erschließungsstraße festgesetzten Flächen wurden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und sind bereits hergestellt bzw. werden im nördlichen Plangebietsbereich gemäß dem landespflegerischen Beitrag zur 1. Änderung ergänzt.
- 10.2. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" dürfen durch Fußwege, Radwege, Treppenanlagen und Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 10.3. Mindestens 10 % der zukünftigen nicht bebauten, bebaubaren 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.
- 10.4. Die öffentlichen Grünflächen wurden mit den in Anlage "A"- Pflanzenliste genannten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

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

Die ökologisch wertvollen Ruderal- und Sukzessionsflächen im Auenbereich der Sieg wurden entsprechend der Planurkunde festgesetzt als Flächen für landespflegerische Maßnahmen. Die Maßnahmen selbst wurden und werden entsprechend dem landespflegerischen Beitrag zur 1. Änderung ausgeführt.

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. Dachbegrünung wird festgesetzt, jedoch mit der Ausnahme, daß pro 25 qm nicht begrünter Dachfläche 1 Hochstamm Umfang 16-18 cm mit 16 qm nicht befahrbarer mindestdurchwurzelbarer Fläche (die Bereiche werden vor Überfahren durch Kraftfahrzeuge gesichert und mit Hochstauden wie z.B. Lupinen, Storchschnabel, wilde Königskerze oder Wegewarte bepflanzt bzw. eingesät) innerhalb der überbaubaren Fläche gepflanzt oder angelegt wird.

Baumarten:

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Tilia pallida

12.3. Begrünung der Stellplätze

50 % der PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen, die im Freien liegen, sind aus Rasenpflaster oder Schotterrasen zu erstellen. Nach höchstens 5 Stellplätzen ist ein Grünstreifen von der Breite eines Stellplatzes oder ein großkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste - Anlage A - mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzuordnen bzw. zu pflanzen.

Gleichwertige Ersatzmaßnahmen sind zugelassen, wenn die Nutzung diese Ausbildung nicht zuläßt (z.B. Verbrauchermarkt mit Einkaufswagen, Parkgeschosse unter EG).

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 bebaubar ausgewiesenen Bereiche sind mit Flachdächern auszubilden. Es wird festgelegt, auf den Flachächern eine Extensivbegrünung vorzunehmen, jedoch mit der Ausnahme, daß pro 25 qm nicht begrünter Dachfläche 1 Hochstamm in 2 x 2 m - offene Baumscheibe - gepflanzt oder mit weitfugigen Rasengittersteinen innerhalb der überbaubaren Fläche angelegt wird.

Baumarten:

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Tilia pallida

- 1.2. Satteldächer mit Dachneigungen bis 30 Grad sind zulässig, jedoch mit der Festsetzung, daß pro 25 qm nicht begrünter Dachfläche 1 Hochstamm in 2 x 2 m - offene Baumscheibe - gepflanzt oder mit weitfugigen Rasengittersteinen innerhalb der überbaubaren Fläche angelegt wird.

Baumarten:

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Tilia pallida

2. Einfriedungen

- 2.1. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baukörpern sind Einfriedungen zulässig.

3. Materialien und Farben

Als Fassadenmaterialien werden für massive Wandflächen Putz, Sichtbeton, Steinverkleidungen oder Klinker in heller Pastelltönung oder Bleche, Stahl und Glas festgesetzt.

Fassadenmaterialien mit reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig.

Betzdorf, den
Stadt Betzdorf

L i e b e r
Bürgermeister