

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ortsgemeinderat Elkenroth hat am 09.12.2009 u. 10.03.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, den Bescheid über die Bebauungspläne für "Gewerbegebiet 5. Änderung" des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Elkenroth gefasst.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat am 11.10.2012 stattgefunden.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.07.2012 bis einschließlich 02.08.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Elkenroth hat am 10.10.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, vom dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wurde am 10.10.2012 öffentlich bekannt gemacht. Am 17.10.2012 ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat in der Zeit vom 16.01.2012 bis einschließlich 30.01.2012 stattgefunden.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Über die vorgetragenen Anregungen in dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Ortsgemeinderat Elkenroth am 10.10.2012 beschlossen.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Diese Bebauungsplanurkunde wurde am 17.10.2012 ausgefertigt.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister

Die Überstimmung dieser Planurkunde mit dem beschlossenen und bekanntgemachten Original wird hiermit beglaubigt.

57578 Elkenroth, den 17.10.2012  
Ortsgemeinderat Elkenroth  
Seigel: *Paul Schäfer*  
Der Ortsbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

**BESTANDSANGABEN**  
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht angegeben, den Zeichensystemen für Pläne im Abstand 1:500.

GEBÄUDE  
 FLURSTÜCKSGRENZE  
 FLURSTÜCKSNUMMER

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GEWERBEGEBIET  
 INDUSTRIEGEBIET

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL  
1,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

Kleinfächer der Nutzungsgebiete  

| GE  | II  | NUTZUNG BAUGEBIET       |
|-----|-----|-------------------------|
| GE  | II  | NUMMERIERUNG TEILGEBIET |
| GE  | II  | GRUNDFLÄCHENZAHL        |
| 0,6 | 1,5 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL     |

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

BAUGRENZE

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 WIRTSCHAFTSWEG

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**

ELEKTRIZITÄT

**13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

ANPFLANZUNG BÄUME  
 ERHALTUNG BÄUME  
 ANPFLANZUNG STRÄUCHER  
 ERHALTUNG STRÄUCHER  
 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
 FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

**BEZEICHNUNGEN:**

A UMWANDLUNG IN STANDORTGEMÄßEN WALDMANTEL  
B UMWANDLUNG DES FLOTTENWALDES IN STANDORTGEMÄßEN WALDRAND  
C NATÜRLICHE ENTWICKLUNG DES VORFLUTGRABENS

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

MIT GEFÄHRDUNG UND LETZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER V.G. - VERKEHRSGEBÄUDE  
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
 FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, BÖSCHUNGSBEREICH  
 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGAU UNGEHT. ES SIND BESONDERE BAULICHE MASSNAHMEN ZU TREFFEN  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**A** SEKTOREN MIT ZUSATZKONTINGENTEN

| Sektor | Anfang | Ende  | EK.zus.T | EK.zus.N |
|--------|--------|-------|----------|----------|
| A      | 20,0   | 195,0 | 1        | 0        |
| B      | 195,0  | 215,0 | 2        | 0        |
| C      | 215,0  | 225,0 | 1        | 0        |
| D      | 225,0  | 230,0 | 0        | 0        |

**5. Änderung (formelle Änderung)**  
**Bebauungsplan für das Teilgebiet „GEWERBEGEBIET“ der Ortsgemeinde Elkenroth, Kreis Altenkirchen**  
**Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und des § 88 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), -BauNVO und LBAuO in der zur Zeit geltenden Fassung- werden folgende Festsetzungen getroffen.**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)**

**1.1. Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1-11 BauNVO**

Das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet“ wird innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 BauNVO bzw. als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

**1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 9 BauNVO)**  
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.  
(2) Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Tankstellen,  
4. Anlagen für sportliche Zwecke.  
(3) Ausnahmebereiche können zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
3. Vergnügungstätten

**1.1.2 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)**  
(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.  
(2) Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
2. Tankstellen  
(3) Ausnahmebereiche können zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Der Immissionswirksame flächenbezogene Schallemissionspegel (IFSP) im Industriegebiet (GI) wird folgendermaßen festgelegt:  
Zulässig sind im Industriegebiet (GI) Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der folgende Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten

**Tabelle 1**

| Baugebiet | GRZ | GFZ | Anzahl Geschosse | Leq tags | Leq nachts |
|-----------|-----|-----|------------------|----------|------------|
| GI1       | 0,6 | 1,5 | I                | 79       | 50         |
| GI2       | 0,6 | 1,5 | II               | 79       | 50         |
| GI3       | 0,6 | 1,5 | II               | 74       | 50         |
| GI4       | 0,6 | 1,5 | II               | 63       | 50         |
| GI5       | 0,6 | 1,5 | II               | 63       | 50         |
| GI6       | 0,6 | 1,5 | II               | 63       | 50         |
| GI7       | 0,6 | 1,5 | II               | 63       | 50         |
| GI8       | 0,6 | 1,5 | II               | 63       | 50         |
| GI9       | 0,6 | 1,5 | II               | 60       | 50         |

Je nach Lage der Immissionspunkte können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

**Tabelle 2**

| Sektor | Zusatzkontingent L <sub>eq</sub> in dB(A) tags |
|--------|------------------------------------------------|
| A      | 1                                              |
| B      | 2                                              |
| C      | 1                                              |
| D      | 0                                              |

Die Bildung kleiner Tümpel und periodisch wasserführende Senken durch leichte Reliefierung im Bereich der Kraut- und Strauchzone begünstigt die Standortverfall. Im Abstand von 200 fdm ist eine Bodensenke von max. 3 x 5 x 0,5 m anzulegen. Der Erdaushub ist seitlich zu verteilen. Der Krautraum ist im Abstand von 3 – 5 Jahren abschnittsweise zu mähen (max. 1/3 der vorhandenen Länge). Das Mähgut muss abgefahren werden.

**B) Umwandlung des bestehenden Fichtenwaldes in einen standortgemäßen Waldrand mit Baum-, Mantel- und Übergangszone.**  
Ausbildung einer buchtig ausgeformten Grenzlinie zwischen Gehölzrand und Krautraum.  
Totholz in Form von morschen Ästen, Rindenteilen, Stubben und Reisighaufen sind im Bestand zu lassen.  
Steinhaufen, aus anstehendem Tonschiefer oder Basaltbruch, sind in der Mantelzone zwischen Krautraum und Gehölzrand vorzusehen.  
Pro 100 fdm sollte mindestens eine Steinhaufen aus locker geschichteten Steinen in der Größe von 1 x 2,5 x 0,75 m angelegt werden.  
Bodenanrisse durch umgestürzte Bäume sind zu belassen.  
Die Bildung kleiner Tümpel und periodisch wasserführende Senken durch leichte Reliefierung im Bereich der Kraut- und Strauchzone begünstigt die Standortverfall. Im Abstand von 200 fdm ist eine Bodensenke von max. 3 x 5 x 0,5 m anzulegen. Der Erdaushub ist seitlich zu verteilen. Der Krautraum ist im Abstand von 3 – 5 Jahren abschnittsweise zu mähen (max. 1/3 der vorhandenen Länge). Das Mähgut muss abgefahren werden.

**C) Natürliche Entwicklung des Vorflutgrabens**  
Der Bestand an Laubgehölzen (Erlen, Eschen, Weiden) ist zu erhalten, die Nadelgehölze sind zu entfernen.  
Beidseits des Grabens ist ein mind. 3 m breiter Uferbereich der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gehölze können in einem Alter von 25 – 30 Jahren „Auf Stock“ gesetzt werden.  
Totholz in Form von morschen Ästen, Rindenteilen, Stubben und Reisighaufen sind im Bestand zu lassen.  
Steinhaufen, aus anstehendem Tonschiefer oder Basaltbruch, sind in der Mantelzone zwischen Krautraum und Gehölzrand vorzusehen.  
Pro 100 fdm sollte mindestens eine Steinhaufen aus locker geschichteten Steinen in der Größe von 1 x 2,5 x 0,75 m angelegt werden.  
Bodenanrisse durch umgestürzte Bäume sind zu belassen.  
Die Bildung kleiner Tümpel und periodisch wasserführende Senken durch leichte Reliefierung im Bereich der Kraut- und Strauchzone begünstigt die Standortverfall. Im Abstand von 200 fdm ist eine Bodensenke von max. 3 x 5 x 0,5 m anzulegen. Der Erdaushub ist seitlich zu verteilen. Der Krautraum ist im Abstand von 3 – 5 Jahren abschnittsweise zu mähen (max. 1/3 der vorhandenen Länge). Das Mähgut muss abgefahren werden.

**D) Der durch die Aufhebung der Pflanzbindungsflächen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zwischen den Flurstücken 36 und 214 bzw. 20 entstehende Kompensationsbedarf wird durch die Anlegung eines gestuften Waldrandes auf dem Grundstück Gemarkung Elkenroth, Flur 15, Parzelle 252 gedeckt. Entwicklungsziel ist die Entwicklung von Wäldern mittlerer Standorte. Die Maßnahme wird aus der Gesamtlänge des o. Grundstückes aus dem Okokonto von 1.500 qm mit einer für die 5. Änderung benötigten Fläche von 522 qm ausgebaut.**

**6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 a) BauGB)**

**6.3.1 Pflanzgebiet für Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen**  
Auf den im Plan vorgesehenen Standorten sind Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.  
Pflanzqualität: 3 x v., SU 18-20 cm  
Bergahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde  
Abweichungen vom vorgesehenen Standort von + 2 m sind zulässig.  
Mindestpflanzgrößen für Bäume  
Hochstämme: 3 x v., SU 18-18 cm  
Stoffflächen sind mit Bäumen zu überstellen, auf je 5 Stelplätzen ist ein großkroniger Laubbau aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 5 m² betragen. Die Baumscheibe sind so zu wählen, dass die Baumkronen die Stofffläche bestreichen.

**6.3.2 Zwischen den Grundstücksparzellen 42/10 und 42/14 bzw. 42/13 ist ein Pflanzstreifen anzulegen. (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 a) BauGB)**  
Der Grünstreifen (Pflanzstreifen) ist entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 4,00 m auf der Parzelle 42/10 und in einer Breite von 3,00 m auf den Parzellen 42/14 und 42/13 anzulegen.  
Der Grünstreifen (Pflanzstreifen) ist als Gehölzstreifen aus standortgemäßen Laubgehölzen in einer Gesamtbreite von 7,00 m – wie oben beschrieben – anzulegen.  
Die Bepflanzung erfolgt entsprechend dem nachfolgenden Pflanzschema. Die Bepflanzung ist vor Anlegung durch ein Fachunternehmen mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.  
Im Pflanzstreifen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Gebhardshain in einer Breite von 3,00 m eingetragen.  
Zusätzlich sind auf den angrenzenden Grundstücksparzellen 4. Bäume (Hochstämme) 3 x v., SU 18-18 cm anzupflanzen.

**PFLANZSCHEMA FÜR DIE ANLAGE MEHRREIHIGER GEHÖLZPFLANZUNGEN**

Die Breite des Pflanzstreifens wird durch die Menge der zu pflanzenden Pflanzen bestimmt. Bei einer Breite von 7,00 m, Höhe 10 – 15 m, sind 1000 Pflanzlinge zu pflanzen.

Abb. 1: Pflanzschema für die Anlage mehrreihiger Gehölzpflanzungen

| Abb. | Bestandteil | Bestandteil |
|------|-------------|-------------|
| 1a   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1b   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1c   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1d   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1e   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1f   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1g   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1h   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1i   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1j   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1k   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1l   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1m   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1n   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1o   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1p   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1q   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1r   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1s   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1t   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1u   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1v   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1w   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1x   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1y   | Bestandteil | Bestandteil |
| 1z   | Bestandteil | Bestandteil |

**6.4 Flächen mit Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 b) BauGB)**  
Soweit im Plan nicht anders dargestellt, ist entlang der Grundstücksgrenze mind. 3-reihige Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Pflanzabstand: 1 x 1 m.  
Gehölzartenliste:  
Sträucher  
Hornstrauch (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Salweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra).  
Pflanzqualität: 2 x v., 80 – 120 cm h.  
Pflanzung in Gruppen zu 3, 5 oder 7 Stück. Dazwischen sind pro fdm 1 St. Heister zu pflanzen.  
Bäume  
Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus).  
Pflanzqualität: Heister 2 x v., H. 150 – 200 cm.

**7. § 9 Abs. 7 BauGB: Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichnerverordnung (PlanZV) festgelegt.

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO**

**§ 88 Abs. 1 Ziff. 3: Festsetzungen über die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes festgesetzt ist und soweit sie zu Zwecken der jeweiligen Nutzung als bebaubare oder bebaufähige Flächen befestigt werden, mit Rasen einzudecken und/oder nutz- und ziegergänzlich anzulegen.

Elkenroth, den 17.10.2012  
(Peter Schaefer)  
Ortsbürgermeister

**DIPL. ING. PAUL. P. ALTHÄUSER ARCHITECT**  
MITTELSTRASSE 2  
57578 ELKENROTH  
www.paulalthaeuser.de  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTBAU  
TELEFON: 02747 / 930250  
TELEFAX: 02747 / 930251  
E-MAIL: info@paulalthaeuser.de  
PLAN: MASSSTAB: 1:1000  
GEZEICHNET: PH. ALTHÄUSER  
DATUM: 08.01.2012  
BEREITET: H. WIRCH  
DATUM: 29.06.2012  
DES PLANER: DIE GEMEINDE