

Bebauungsplan "Gewerbegebiet II" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Elkenroth, Gemarkung Elkenroth, Flächen aus der Flur 10, 14 und 18 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) und gemäß § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).

Textliche Festsetzungen

X geändert durch
1. Änderung vom 14.03.2002

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

§ 9 Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß den Bestimmungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) wird das Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet II" als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- b) Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie z.B. Sex-Shops, Videotheken etc. sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

- c) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- d) Die Zahl der Vollgeschosse (II) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 2: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen --- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,6) eines jeweiligen Grundstückes $> 60 \%$ der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 60% bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
- b) Die Firstrichtung der Gebäude und die damit verbundene Stellung der baulichen Anlagen sind im Plan durch den Verlauf der Firstlinie gekennzeichnet und verbindlich.

§ 9 Abs. 1, Ziff. 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- a) Grundsätzlich eine Fläche von 20 m 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 L. Str. 6 ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 15: Öffentliche und private Grünflächen

X

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen im straßenangrenzenden Bereich als 20 m anbaufreie Zone zur L 287 sowie der 10 m breite Schutzgürtel rund um den gesamten Bebauungsplanbereich werden als öffentliche Grünflächen sowie die Querverbindung zur Planstraße "A" in Richtung L 288 als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- b) Die 5 m breiten Grünflächen beidseits der neuen Erschließungsstraße (Planstraße "A") werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie dürfen durch Fußwege und Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

**§ 9 Abs. 1, Ziffer 16: Wasserflächen und Flächen für die Regelung
des Wasserabflusses**

Die Flächen für die Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers
- Speicherkaskadensystem - sind im Plan entsprechend der Planzeichen-
verordnung gekennzeichnet.

**§ 9 Abs. 1, Ziffer 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft.**

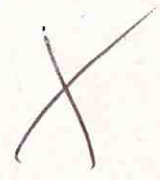
Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden
Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsmaßnahmen (A)

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 2 (A2)

Öffentlicher Grünstreifen mit Speicherkaskaden.

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

-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 Ausgleichsflächen A 1 und A 2

Straßenflächen (ca. 1.500 m²)

Die Ausgleichsflächen für die versiegelten Straßenflächen werden im Verhältnis 1 : 2 festgesetzt.

Die erforderliche Größe von ca. 3.000 m² ergibt sich aus einer Teilfläche des öffentlichen Grüngürtels, gekennzeichnet als A 2 (s. Planurkunde).

Gewerbefläche (ca. 1,81 ha)

Die Ausgleichsflächen für die versiegelten Gewerbeflächen werden im Verhältnis von ca. 1 : 2 festgesetzt.

Die erforderliche Größe von ca. 3,62 ha ergibt sich aus der gesamten Ausgleichsfläche A 1 (siehe Kennzeichnung in der Planurkunde).

§ 9 Abs. 1, Ziff. 25: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

**und Sträuchern sowie Bindungen für
Bepflanzungen**

- a) Entlang der Erschließungsstraße (Planstraße "A") erfolgt alle 20 m auf der beidseitigen 5 m breiten privaten Grünfläche die Pflanzung eines Laubbaumes und von Sträuchern (siehe Pflanzenliste Anlage 1).
- b) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1). Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen.
- c) Das Gewerbegebiet muß von einem ca. 10 m breiten Grüngürtel bestehend aus Bäumen und Sträuchern (lt. Pflanzenliste, Anlage 1) umpflanzt werden. 
- d) Die Gehölzbestände entlang der L 288 bleiben erhalten und werden durch weitere Anpflanzungen ergänzt (siehe Pflanzenliste, Anlage 1).
Der Bestand von Gehölzen im Gebiet muß entsprechend der DIN 18916 geschützt werden.
- e) Stellplätze sind zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen (siehe Pflanzenliste Anlage 1).

- f) Zufahrtswege und Standflächen der Stellplatzanlagen sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzurichten.
- g) Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen pro Baugrundstück mind. zwei Baumgruppen, bestehend aus jeweils drei hochstämmigen Laubbäumen entsprechend der Pflanzenliste, gepflanzt werden.

§ 9 Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe darf zwischen der OK fertiger Erschließungsstraße und dem First maximal 12 m betragen, gemessen in der Mitte der Straßenfront.

§ 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Pflanzeichenordnung PflanzV festgelegt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem.

§ 9, Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO

**§ 86, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung
baulicher Anlagen**

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Satteldächer auszubilden.
Satteldächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 5° - 25° betragen.
- c) Die mittlere Gebäudehöhe zwischen dem gewachsenen Erdreich und dem First darf maximal 12 m betragen.
- d) Einfriedungen dürfen nur eine Höhe von max. 2 m haben.
Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude dürfen feststehende Einfriedungen nur dann gesetzt werden, wenn sie soweit gegenüber der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden, daß sie davor noch mit einer lebenden Hecke (Strauchpflanze entsprechend der Pflanzenliste) dauerhaft begrünt werden können.

Elkenroth, 09.03.1998

Ortsgemeinde Elkenroth


Mockenhaupt

(Ortsbürgermeister)

