

Bebauungsplan "Gewerbegebiet" der Ortsgemeinde Veitsrodt

vom **.4.5.1981..**

gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617) und der Änderung zum Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

Text zur Planurkunde

=====

1. Allgemeines

- 1.1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung:
 - 1.1.1 der baurechtlichen Vorschriften (§§ 30 - 33 und 36 - 39) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617) und der Änderung des BBauG vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949)
 - 1.1.2 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1757)
 - 1.1.3 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53)
 - 1.1.4 der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78)
 - 1.1.5 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung GarVO) vom 27. Okt. 1976 (GVBl. S. 266).
- 1.2 Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:
Straßenmittellinien, Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Straßenkurvenhalbmesser, Bordsteinhalbmesser, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

2. Allgemeine bauliche Nutzungen

- 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO vom 15.9.1977:
In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Eine unterschiedliche Begrenzung in den einzelnen Geschossen erfolgt nicht. Die Abstände zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO vom 15.9.1977:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

2.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG sowie § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen GarVO:

2.3.1 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.

2.3.2 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.

2.3.3 Vor Garagen u. ä. die freie Ein- und Ausfahrt hindernden Anlagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Maßes in begründeten Ausnahmefällen sind nur mit Genehmigung der Gemeinde gestattet.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Gewerbegebiet (GE-abweichende Bauweise), Art der baulichen Nutzung
Zugelassen sind nach § 8 Abs. 2 der BauNVO vom 15.9.1977:

3.1.2 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

3.1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3.1.4 Tankstellen.

Allgemeine Zulassung von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO:

3.1.5 Im GE-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 der BauNVO zugelassen werden:

3.1.6 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 4 der BauNVO vom 15.9.1977:

3.1.7 Betriebe, die ein besonderes Genehmigungsverfahren nach §§ 4 und 15 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15.3.1974 (BGBl. I, S. 721) erfordern und künftig dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO):

3.2.1 Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

<u>Vollgeschosse (Z)</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
2	0,8	1,8
3	0,8	2,0

3.2.2 Geschoßzahl gemäß § 16 Abs. (2); § 17 und § 18 BauNVO vom 15.9.1977:

Die Geschoßzahlen sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze in der Planurkunde festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

3.2.3 Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vom 15.9.1977:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt besondere Bauweise, zulässig sind alle Gebäudearten für die Unterbringung von Gewerbebetrieben. Demnach sind Einzel- und Doppelhäuser als Hausgruppen und Baukörper über 50 m Länge zulässig.

4. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 BBauG

Die Stellung der Bauten in bezug auf Firstrichtung oder Richtung der Gebäudeaußenseiten wird nicht festgelegt und richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen.

Zur Erzielung einer bestimmten städtebaulichen Gestaltung wird von der Möglichkeit der Höhenbegrenzung Gebrauch gemacht, um hinsichtlich der Staffelung der Zahl der Geschosse eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

Die Firsthöhe wird im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 auf höchstens 12 m und im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 auf höchstens 14 m festgesetzt (gemessen jeweils vom bestehenden Gelände).

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 124 Abs. 1 LBauO, der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) und § 129 Abs. 4 LBauO)

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Bauten richtet sich nach den Erfordernissen der Gewerbebetriebe unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften.

5.2 Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Flach-, Pult- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen bis 48° Neigung zulässig.

6. Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 3 BBauG:

Die Größen der Baugrundstücke richten sich nach den Erfordernissen der jeweiligen Betriebe und werden zu gegebener Zeit vermessen.

7. Sonstige Planfestsetzungen:

7.1 Verkehrsanlagen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 11 u. Ziff. 26 BBauG vom 18.8.1976:

7.1.1 Alle Straßen haben eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, gemessen zwischen den Hochbordsteinen, und einseitig einen Bürgersteig von 1,50 m Breite.

7.1.2 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche wird im Straßenbauprojekt festgelegt; die jetzt bestehenden Höhenlagen und Geländegefälle werden beim Ausbau verändert.

7.1.3 Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Böschungen (Neigung mind. 1 : 1,5) sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die Größe der Böschungen richtet sich nach der jeweiligen Höhenlage der ausgebauten Straße.

7.1.4 Für das in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Projekt "Ausbau der L 177 Herbornerhöhe-Vollmersbach BA Herbornerhöhe-Veitsrodt" gelten die Planunterlagen der vom Straßenbauamt Bad Kreuznach aufgestellten Planung.

Die Trasse der L 177 liegt bis auf den Anschluß der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes an die L 177 und die Linksabbiegespur im Zuge der L 177 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für den Straßenbaukörper gilt Ziff. 7.1.3 sinngemäß.

7.2 Sichtflächen

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig.

7.3 Freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 10 BBauG vom 18.8.1976:

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

7.3.1 - die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 2.2 und 2.3.1)

7.3.2 - die Grünflächen (Immissionsschutzflächen siehe Text Ziff. 7.4 und 7.5)

7.3.3 - die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens als Betreiber der Leitungen erteilt werden.

7.4 Immissionsschutzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 i. V. m. Ziff. 25 a und b BBauG

Um das geplante Gewerbegebiet südlich der Randlage von Herborn gegen die vorhandene Bebauung sowie zum Verkehrsraum der L 177 hin abgrenzen zu können, wird mit Hilfe einer abschirmenden Bepflanzung die Anordnung eines Immissionsschutzstreifens erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet, den anschließenden Verkehrsflächen und den angrenzenden Bauflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Für die festgesetzten Pflanzflächen wurde ein Bepflanzungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG bei der Nutzung der Freiflächen zu beachten.

- 7.5 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 15 BBauG und § 124 LBauO in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78):

Die im Plan als private nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hofflächen genutzt werden, gemäß § 23 LBauO als Grünanlagen herzurichten. Privates Brachland ist im Planbereich nicht gestattet.

- 7.6 Einfriedungen gemäß § 124 LBauO in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78):

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Alle anderen Einfriedungen und Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 2,50 m gestattet; an der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 2,50 m nicht überschreiten.

- 7.7 Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 13 BBauG

- 7.7.1 Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen:

Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post wird nach den Technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sichergestellt.

Die Leitungsrechte dienen dazu, die Einlegung zu ermöglichen und die Unterhaltung und ständige Zugänglichkeit zu sichern.

Die Belastung des Grundstückes als Fläche bedeutet, daß eine genaue Bindung für die Lage im Erdreich nicht besteht, da dies zum Zeitpunkt der Planfeststellung meist noch nicht geklärt werden kann. Die Belastung berechtigt den Begünstigten, die festgesetzte Fläche in dem erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Ausmaß der Flächenbelastung wird daher bestimmt durch die Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsgraben, die Lagerflächen für den Aushub sowie die Transportwege des Leitungsmaterials.

7.8 Zu veranlagende Grundstücksflächen:

Für die Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen sind die gültigen Satzungen der Verbandsgemeinde Herrstein maßgebend.

7.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO:

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt und mit dem Planzeichen Nr. 13.5 der Anlage Z) PlanZVO (Perlschnur) dargestellt.

Da der geometrische Ort der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung immer eindeutig erkennbar sein muß, sollte sie entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen geführt werden.

Aufgestellt:

Birkenfeld, den 10.10.1980

Kreisverwaltung

- Referat 62 - Planung -

Genehmigt

Gehört zur Verfügung vom

7. April 19 81 Az. 60/610 - 13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung



Oberregierungsrat

