

# BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AUF DEM SCHIMMERWEG"

ORTSGEMEINDE HOTTENBACH

VERBANDSGEMEINDE RHAUNEN

## Textfestsetzungen

gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) in der jetzt geltenden Fassung.

### I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen :

Abstände von vorhandenen Punkten  
Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien  
Abstände der Baugrenzen zueinander.

### II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, BauGB)

#### 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Gewerbegebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hottenbach an der K 21, gegenüber dem Sportplatz. Das gesamte Gelände ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es ist somit aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde mit einer starken, schwarzgestrichelten Linie gekennzeichnet.

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

##### 2.1 Gliederung in Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in :

Bereich 1 : Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Bereich 2 : Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

##### 2.2 Ausnahmen in den Baugebieten

Gem. § 1, Abs. 6 BauNVO sind neben den in § 8 Abs. 2 zulässigen Vorhaben auch allgemein zulässig :

Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

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

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen

Bereich	Vollge- schosse	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
---------	--------------------	-----------------------------	-------------------------------

1	II	0,8	1,6
2	II	0,6	0,8

### 4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt in beiden Bereichen gem. § 22 Abs. 4 die Bauweise mit mind. 3 m Grenzabstand.

Es können Gebäude mit über 50 m Gesamtlänge als Einzelgebäude oder Gebäudegruppen zugelassen werden.

### 5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit direkter Zufahrt zu Straßen müssen folgende Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien haben :

Garage für PKW : 6,0 m  
Garage für LKW : 20,0 m

Die vorgenannten Abstandsflächen sollen den Abstellbereich vor einer Garage sicherstellen.

Auf jedem Betriebsgrundstück muß genügend Parkfläche für Besucher und Betriebsangehörige ausgewiesen und nutzbar ausgebaut werden.

### 6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur unter den in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen, sind allgemein zulässig.

Auch soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

### 7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

#### 8. Freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs.1 Zif. 10,21 BauGB

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten :

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- die Grünflächen (Immisionsschutzflächen,siehe Text)
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1. Ziff.21 BauGB)

#### 9. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Stellung der Bauten in Bezug auf Firstrichtung und Traufhöhen wird nicht festgelegt und richtet sich nach den Erfordernissen der jeweiligen Bauten.

#### 10.Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt und mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZVO (Perlschnur) dargestellt.

#### 11.Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke richtet sich nach den Bedürfnissen der jeweiligen Betriebe und werden daher,je nach Erfordernis zu gegebener Zeit vermessen.

#### 12.Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße hat eine nutzbare Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einem seitlichen Schrammbord von 50 cm. Die nutzbare Bürgersteigbreite beträgt von Vorderkannte Hochbordstein bis Hinterkannte Tiefbordstein 1,25 m.

Die Anliegerstraße an der Wendeanlage hat eine Gesamtbreite von 4,00 m.

Die Wendeanlage wird gem. EAE 86 für LKW's bis zu einer Länge von 10,0 m ausgelegt.  
Der Wendekreis hat einen Radius von 10,00 m.

Die Einmündung in die K 21 wird gem. der RAL-K ausgeführt.  
Gewählt wird der Knotenpunkt-Typ I mit einem markiertem Fahrbahnteiler (Tropfen).

### 13. Versorgungsfläche, Leitungsführungen

Die Linienführung der Ver- u. Entsorgungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon u. Beleuchtungskabel erfolgt grundsätzlich innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken.

Das Gewerbegebiet wird durch eine vorhandene 20 KV-Freileitung gekreuzt.

Diese erfordert eine von der Bebauung und von hohem Bewuchs freizuhaltende Schutzzone von 15,00 m (7,50 m nach jeder Seite).

Zu der bestehenden Trafo-Station auf dem Grundstück Parzelle Nr. 55/6 führt eine befestigte Zufahrt.

Diese muß erhalten bleiben.

### 13. Pflanzflächen, Grünflächen, Immissionsschutzflächen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 i.V.m. Ziff. 25a u. b (BauGB)

Um das Gewerbegebiet gegen die vorhandene Bebauung und zum Verkehrsraum hin abzugrenzen sowie zur Integration in die Landschaft ist eine Bepflanzung vorgesehen.

Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan sind Pflanzflächen als Schutzpflanzungen zwischen dem Gewerbegebiet, den anschließenden Verkehrsflächen und den angrenzenden Bauflächen sowie zur freien Landschaft anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Bei Neupflanzungen dürfen nur einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebote im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB bei der Nutzung der Freiflächen zu beachten.

Empfehlungen und Aussagen über die Art der Bepflanzung erfolgen in dem grünordnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl.S.307) in der jetzt geltenden Fassung.

#### Dachgestaltung

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

Die Verwendung von hellfarbigem Eindeckmaterial ist unzulässig.

Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe beklebt sein, diese muß mindestens bekiest oder besandet sein.

Hat vorgelegt  
Kreisverwaltung Birkenfeld

Hottenbach, den. ....

21.11.1989

Ortsgemeinde

Hottenbach

(Ortsbürgermeister)

