

Text
zum Bebauungsplan
"In der Steinbach"
der Ortsgemeinde Schahren
vom _____

gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (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 - BauVNO-) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) i. d. F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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 Baugrenze zu den Straßenbegrenzungslinien
- Breite der öffentlichen und privaten Grünflächen

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9) Abs. 7 BauGB)

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

- 1.1 Das Baugebiet liegt südwestlich der Ortslage Schahren.
- 1.2 Das Baugebiet umfaßt in der Gemarkung Schahren Teile der Flur 9. Es hat die Bezeichnung "In der Steinbach".
- 1.3 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

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

- 2.1 Gliederung in Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Der gekennzeichnete Plangebietsbereich kann als uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) genutzt werden. Gewerbegebiet dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lägerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Gewerbegebiet (GE)

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II

Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II	0,7	1,4

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

4. Bauweise

Als Bauweise wird in dem Bereich des Gewerbegebietes die "besondere" (b) Bauweise festgelegt, daß heißt:
es gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die Bauweise mit mind. 3,00 m Grenzabstand.
Es werden jedoch Gebäude mit über 50 m Gesamtlänge als Einzelgebäude oder Gebäudegruppen zugelassen. Flächen für Feuerwehrumfahrten sind freizuhalten.

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:

Garagen für PKW : 5,00 m
Garagen für LKW : 20,00 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.

Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird.

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur unter den in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig (vgl. Ziffer 7).

Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen, sind allgemein zulässig; auch soweit 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 überbauten Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

8. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 21 BauGB)

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen (vgl. Ziffer 6 und 7)
- die Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Es wird für den Bereich eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgelegt.

Sollten höhere Industriegebäude, die dem betrieblichen Ablauf dienen bzw. als zusätzliche betriebliche Einrichtungen benötigt werden. (z.B. Hochregal, Silo, Schornstein etc.), erforderlich sein, so können diese nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise, mit Zustimmung des Gemeinderates zugelassen werden.

Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude unterhalb der Traufen statthaft. Sie dürfen nicht blenden. Sie sind größtmäßig auf 5 % der Wandflächen bzw. 2,00 x 6,00 m zu beschränken. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe vom 1,00 qm zulässig.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-/Metallzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig; sie sind in Gehölzstreifen zu integrieren.

Die nicht für Nebenanlagen beanspruchten Bereiche der Nebenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

10. Baugrundstücke

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

11. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind Erschließungsstraßen und Gehwege.

Die angegebenen Breitenmaße bei den Verkehrsflächen sind bindend.

Die Erschließung der Betriebgebäude hat ausschließlich von der Industriestraße aus zu erfolgen.

12. Versorgungsflächen, Leitungsführungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14, 21 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können nur mit Zustimmung des jeweiligen Betreibers der Leitung erteilt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie für Fernmeldeanlagen und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Der Versorgungsträger hat das Recht, die private Leitung aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 a.u.b. BauGB)

1. Landespflegerische Maßnahmen/Öffentliche Flächen (Ö)

Ö1 Gestaltung des Straßenraumes mit großkronigen Laubbäumen Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Zur optischen Gestaltung des Straßenraumes ist innerhalb des Wendehammers ein Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 cm aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Ö2 Gestaltung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ö2.1 Entwicklung einer dichten Hecke zwischen Landesstraße L162 und dem geplanten Gewerbegebiet

Auf einem bis zu 14 m breiten Streifen wird am südlichen Rand des Gewerbegebietes eine dichte Hecke mit Gehölzen der Pflanzliste gepflanzt. Die Hecke hat in erster Linie die Funktion der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft bzw. die des Sichtschutzes, zudem bietet die Gehölzstruktur Lebensraum für die Fauna.

Ö2.2 Pflege und Entwicklung der hochstaudenreichen Wiesenflächen

Die derzeitige Weidennutzung wird extensiviert, d. h. die Fläche wird pro Jahr gemäht bzw. beweidet. Die Randflächen zum Bärlochs-Bach können in Abschnitten alle 2-3 Jahre gemäht werden. Ziel ist eine hochstaudenreiche blütenreiche Wiesenfläche als Teillebensraum für Kleinlebewesen und Vögel.

Ö2.3 Rodung der Koniferenreihe und Extensivierung der Mähwiese

Auf der unmittelbar an das Regenrückhaltebecken anschließenden Fläche ist die Koniferenhecke zu roden. Dabei entstehende Mulden sind zu belassen und als temporär vernäßte Bereiche zu entwickeln. Die gesamte Fläche ist als extensive Wiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (d. h. 1 Mahd im Spätsommer und Abfuhr des Mähgutes).

Ö3 Ausweisung eines ca. 15 m breiten Streifens entlang des Bärloch-Baches als Bautabuzone

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das entsprechende Gelände deutlich zu kennzeichnen und abzutrassieren. Die ausgewiesene Fläche darf weder mit Baumaschinen befahren werden noch als Lagerfläche genutzt werden. Sollten trotzdem Schäden entstehen, so ist nach Abschluß der Bauarbeiten der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen; Schäden an Gehölzen sind fachgerecht zu behandeln. Im Übrigen sind die Richtlinien der DIN 18920 zum Schutz von Vegetationsbeständen während der Bauzeit zu beachten.

Ö4 Landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken wird in Muldenform mit Erdwällen ausgebildet und soweit technisch möglich mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Der Überlauf wird derart gestaltet, daß die angrenzenden Wiesen der Fläche Punkt 6 zusätzlich mit Wasser versorgen.

2. Landespflegerische Maßnahmen/Privat Flächen (P)

P1 Pflanzmaßnahmen gem. § 21 Abs. 1 Nr. 25 a u. b sowie § 178 BauB

P1.1 Gestaltung der Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgärten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt, zu begrünen. Für die Bepflanzung sollen möglichst einheimische Laubgehölze (s. Pflanzliste) verwendet werden.

P1.2 Fassadengrün

Fensterlose Wände ab einer Größe von 20 qm sind zu begrünen, evtl. notwendige Rankhilfen sollten bereits bauseits vorgesehen werden. Entsprechende Kletterpflanzen sind der Gehölzliste zu entnehmen. Fassadenbegrünung trägt mit zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein, bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen und trägt mit zur Werterhaltung bzw. zur Energieeinsparung durch Minderung der Temperaturextrema auf den Mauerflächen bei.

P1.3 Pflanzung einer mind. 6 m breiten Hecke zwischen Wirtschaftsweg und Baufenster

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine mind. 6 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen (gem. Pflanzliste) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Evtl. abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung hat unmittelbar nach Errichtung der baulichen Anlagen zu erfolgen. Die Maßnahme dient der Neuschaffung von Vegetationsstrukturen sowie zur gründergestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes.

P2 Verwendung großfugiger Pflasterbeläge oder Rasengittersteine für Stellplätze und Lagerflächen

Die Stellplätze und Lagerflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen. In Frage kommen großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da der Oberflächenabfluß deutlich reduziert werden kann und Regenwasser in den Boden abgeführt werden kann.

P3 Getrenntes Sammeln von Oberflächen- und Abwasser

Zur Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt wird das aus der Dachentwässerung anfallende Wasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern in das Regenrückhaltebecken eingeleitet, um dort je nach anfallenden Wassermengen zu versickern, zu verdunsten oder gedrosselt weiter zum Bärlochsbach weitergeleitet werden.

3. Fazit

Bei der hier im Planungsbeitrag aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen können die mit der Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild als kompensiert betrachtet werden.

Schauren, den 31. März 1994

Ortsgemeinde Schauren

Ul. Ströher

Ströher,
Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

~~2.2. Sep. 1994~~