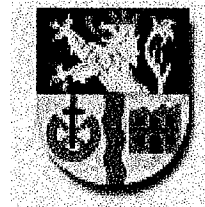


ARGE STÄDTEBAU

- Architektur und Gesundes Bauen
 - Stadt- und Landschaftsplanung
-

Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach



„Industriegebiet III - 3. Änderung“

- Erläuterungsbericht zum
Bebauungsplan -

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 6, 8 und 9 BauNVO

Das Gebiet wird in den jeweiligen Teilbereichen als

- GI (Industriegebiet) gemäß §9 BauNVO,
- als GE (Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO,
- als GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO
- sowie als MI (Mischgebiet) gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, die in der Regel zur Tageszeit arbeiten und in einem Mischgebiet angesiedelt werden dürfen. In Fällen, in denen eine Einstufung der Betriebe nicht eindeutig ist, können die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Überprüfung der Zulässigkeit herangezogen werden:

<u>Baugebietsart</u>	<u>zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel</u>	
	<u>pro m² in db(A)</u>	
	tags	nachts
GEE	>57,5 bis 62,5	>42,5 bis 47,5
GE	>62,5 bis 67,5	>47,5 bis 52,5

Im Bereich GEE sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO neben den in §8 Abs.3 BauNVO zulässigen Vorhaben auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen:

- die Betriebshallen sind so anzuordnen, dass laute Verlade- und Betriebsbereiche in Richtung Wohnbebauung durch die Hallen selbst abgeschirmt werden,
- die Erschließung der Betriebsgelände soll ausschließlich von der Industriestrasse erfolgen,
- die Strasse entlang der östlichen Plangebietsgrenze sollte nicht als Erschließungsstraße für das Industrie- und Gewerbegebiet genutzt werden, da besonders an der vorhandenen Wohnbebauung im Einmündungsbereich in die Saarstrasse, Richtwertüberschreitungen durch an- und abfahrende Lkws, besonders zur Nachtzeit nicht auszuschließen sind.
- der Gewerbebereich bis zu einer Tiefe von 40 m parallel zur Industriestrasse sollte für Wohnungen von Betriebsangehörigen und Betriebsinhabern ausgeschlossen werden, damit Einschränkungen des Industriegebietes besonders zur Nachtzeit vermieden werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §9 Abs.2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Tab. 1: Nutzungsschablone

Festsetzungen/Baugebietsteil	A	B	C	D	E
Gebietsart	GE	GEE	GE	MI	GI
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,8	0,8	0,8	0,4	0,8
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	1,6	1,6	2,4	1,0	-
Baumassenzahl als Höchstmaß (BMZ)	-	-	-	-	9,0
Zahl der Vollgeschosse	II	II	III	III	-
Bauweise	a	a	a	o	a
maximal zulässige Traufhöhe	10,0	10,0	-	-	-
maximal zulässige Firsthöhe	15,0	15,0	-	-	-
maximal zulässige Gebäudehöhe	10,0	10,0	-	-	-

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) im Baugebietsteil A und B wie folgt festgesetzt:

Maximale Traufhöhe bei Satteldächern

Die maximale Traufhöhe wird gemäß §18 BauNVO definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist bei Satteldächern auf 10,0 m beschränkt.

Maximale Firsthöhe bei Satteldächern

Die maximale Firsthöhe wird gemäß §18 BauNVO festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe gemessen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist bei Satteldächern auf 15,0 m beschränkt.

Maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern

Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemäß § 18 BauNVO definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks zur Oberkante der baulichen Anlage (Wandhöhe). Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe gemessen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist bei Flachdächern auf 10,0 m beschränkt.

Sollten höhere Industriegebäude, die keine Erhöhung der Lärmimmissionen bewirken und dem betrieblichen Ablauf dienen bzw. als zusätzliche betriebliche Einrichtungen benötigt werden, erforderlich sein, so können diese nach §31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise, mit Zustimmung des Gemeinderates, zugelassen werden.

Bauwerke, Freileitungen und Maste mit einer Höhe von 15,00 m über Gelände bedürfen der besonderen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV in Wiesbaden.

1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In Baugebietsteil D ist eine offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO zulässig.

In den Baugebietsteilen A, B, C und E ist die abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt, wobei ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden muss. Gebäude über 50 m Gebäudelänge sind als Einzelgebäude oder Gebäudegruppen zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung Parkflächen und Fußweg festgesetzt.

1.7 Versorgungsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Die dargestellten Versorgungsflächen werden mit der Zweckbestimmung Gas und Elektrizität festgesetzt.

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß §9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die dargestellten oberirdischen Versorgungsleitungen dienen der Zweckbestimmung Elektrizität.

1.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Auf jedem Grundstück muss genügend Parkfläche für Besucher und Betriebsangehörige ausgewiesen und nutzbar ausgebaut werden.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen. Die Zuwegung – zur Durchführung der im Folgenden genannten Maßnahmen - zu den nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen ist nach Beschluss durch die Ortsgemeinde von außerhalb von bestehenden Waldwegen bzw. entlang des Waldrandes möglich.

M 1 Erhaltung und Entwicklung von Feucht- und Magergrünland

Die vorhandenen Feucht- / Nasswiesen, Borstgrasrasen und Magerwiesen sind zu erhalten. Insbesondere sind Beeinträchtigungen der Wiesen durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 zu verhindern. Die festgesetzte Fläche ist einmal im Jahr (ab 15. Juli unter Verzicht auf Düngung und mit Abräumung der Biomasse) zu mähen.

M 2 Erhaltung von Waldrand und Gebüsch

Der vorhandene Waldrand sowie die in die Feuchtwiesen eingelagerten Gebüsch sind zu erhalten. Durch die Pflege der Wiese und Beseitigung vorwüchsiger Bäume ist jedoch deren weitere Ausbreitung auf Kosten wertvoller Wiesen zu verhindern.

M 3 Erhaltung von Tümpeln (M3)

Die vorhandenen, zeitweise wassergefüllten Geländesenken (ehemalige Bombentrichter) sind als Tümpel zu erhalten. Durch Pflegemaßnahmen ist die übermäßige Beschattung sowie der Eintrag von Falllaub durch Bäume zu beschränken.

M 4 Erhaltung von Gehölzbestand und Gehölzsaum

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände (Hecke, Einzelbäume, einschließlich des angrenzenden Saumes) sind zu erhalten.

M 5 Anpflanzung von Laubbäumen auf Parkplätzen

Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Es ist mindestens alle sechs Stellplätze unter Verwendung der in Liste A genannten Arten mindestens ein Baum mit mindestens 16/17 cm STU (gemessen in ein Meter Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind in einer Flächengröße von mindestens 6 m² offen zu halten oder überfahrbar zu gestalten.

M 6 Begrünung von mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche

Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche eine Begrünung vorzunehmen.

M 7 Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf je 200 m² der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Im Regelfall sollen Arten der Liste A verwendet werden. Der Mindeststammumfang soll 14/16 cm (gemessen in ein Meter Höhe) betragen.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

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

1.12 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die freizuhaltenden Schutzflächen werden als Immissionsschutzflächen gegen die angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien und Farben zu verwenden.

2.2 Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Aus betrieblichen Belangen (z.B. Befahren mit schweren LKW) können ausnahmsweise andere Beläge zugelassen werden.

2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abtragungen

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

2.5 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen / Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden. Für die Ableitung sollen die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

3.4 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3.5 Ingenieurgeologie

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

3.6 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

3.7 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

3.8 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3.9 Hinweise gemäß den Vorschlägen des Landespflegerischen Planungsbeitrages

Flachdächer und leicht geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind möglichst mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 40 m² dauerhaft mit Kletter- und / oder Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2 m eine Pflanze zu setzen.

3.10 Nachrichtliche Übernahme von nach §24 LPfIG pauschal geschützten Flächen

Bei einer Inanspruchnahme bzw. baulichen Überplanung der nach §24 LPfIG geschützten und im Bebauungsplan gekennzeichneten und nachrichtlich übernommenen Flächen, ist ein Befreiungsantrag gemäß §38 LPfIG an die obere Landespflegebehörde zu stellen.

Ausgefertigt:

Hoppstädten-Weiersbach, *20.06.2006*

Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

Fiedler

Fiedler, Ortsbürgermeister

