

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Langenlonsheim für das Teilgebiet "Gewerbegebiet - östliche Erweiterung"

Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
§ 9(1) BauGB	§ 13(1) BauNVO	§ 9(1) BauGB
§ 1(2) BauNVO	§ 15, 17, 19, 20 BauNVO	§ 22(2) BauNVO
GRZ	BMZ	

Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 10 m betragen. Als Bezugspunkt 0,00 m wird die Fertigdecke der nächstgelegenen anliegender Straße gemessen in der Straßenmitte (Straßenachse) festgesetzt. Unter Traufhöhe wird das senkrecht gemessene Maß zwischen der Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachstuhlverkleidung verstanden.

2. Private Grünflächen - Zweckbestimmung: Angelsportgelände (§§ 9(1)15 und 9(1)2 BauGB)

Im Bereich der privaten Grünflächen sind ausschließlich zweckgebundene bauliche Anlagen, die in Zusammenhang mit der Angelsportanlage stehen, zulässig, bis zu einer Gesamtgröße von 120 m² in eingeschlossener Bauweise. Die Gebäude dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

3. Nebenanlagen § 9(1)4 BauGB, §§ 14(1) und 23(5) BauNVO
Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB, §§ 12 und 23(5) BauNVO)
Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Einmündung unzulässig.

5. Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)
Zugunsten des Versorgungssträgers und den Verbandsgemeindewerken ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde eine Fläche mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9(1)20 und 25 BauGB)

A. Maßnahmen auf den Privatgrundstücken

P1a Randeingrünung des Gewerbegebietes zur Nahe hin

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Gehölzriegel neu anzulegen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Arten gemäß Pflanzenliste.

Soweit die gekennzeichneten Streifen nicht schmaler sind als in mindestens 15 m Breite eine Gehölzplanung mit (im Mittel) 4 Pflanzen pro 1,5 qm und mindestens 2qv Qualität neu anzulegen. Pro angelegtem 5 m Länge ist der Streifen mindestens ein hochstämmiger Laubbäum in 3qv oder 4qv Qualität zu pflanzen, mindestens 20 % jedoch in 4qv Qualität.

Die restlichen Flächen können je nach angrenzender Nutzung als lockere Gehölzplanung oder Wiese/Sukzession ausgebildet werden.

P1b und P1b'L" seitliche Randeingrünung des Gewerbegebietes

Eingrünung wie in P1a, aber ohne zusätzliche Festsetzung von Laubbäumen.

In mindestens 5 m Breite ist eine Gehölzplanung mit (im Mittel) 4 Pflanzen pro 10 qm und mindestens 2qv Qualität neu anzulegen. Die restlichen Flächen können je nach angrenzender Nutzung als lockere Gehölzplanung oder Wiese/Sukzession ausgebildet werden.

Auf den mit P1b'L" gekennzeichneten Flächen (Leitungsstrassen) sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Sie sind in der Pflanzenliste gesondert gekennzeichnet.

P1c gliedernde Grünstreifen mit Gewerbegebiet

Eingrünung ähnlich wie in P1a und P1b, aber lockere, da die Abschirmungsfunktion geringer ist.

Auf insgesamt 2/3 der Länge sind als 5 m Breite und (im Mittel) 4 Pflanzen pro 10 qm und mindestens 2qv Qualität neu anzulegen. Die restlichen Flächen können je nach Wiese/Sukzession ausgebildet werden.

Auf den gekennzeichneten Flächen ist je 25 m Grundstücksgrenze maximal eine Zu- und Ausfahrt mit maximal 2 Durchfahrten zulässig.

P1d und P1d'L" Anlage von privaten Grünstreifen als Vorzone zur Straße hin

Auf den gekennzeichneten Flächen ist je 25 m Straßentrfront maximal eine Zu- und Ausfahrt mit maximal 7 m Breite, bei größerer Frontlänge als 25 m je Betrieb maximal 2 Zufahrten zulässig. Sitzstühle sind bis 0,80 m Höhe zu pflanzen.

Mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten sind die Flächen zu begrünen. Mindestens 30 % davon durch Gehölzpflanzungen in mindestens 2qv Qualität und einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 2 qm.

Parkplätze sind in diesem Streifen annehmsweise zulässig, sofern die Breite des verbleibenden Grünstreifens 5 m nicht unterschreitet. In diesem Fall ist pro 3 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbäum in mindestens 4qv Qualität auf dem beanspruchten Streifen zu pflanzen.

Auf den mit P1d'L" gekennzeichneten Flächen (Leitungsstrassen) sind nur flachwurzelnde Gehölze gesondert gekennzeichnet.

P1e Maßnahmen zur Durchgrünung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Parkplätze sind je 150 qm Fläche mindestens einem hochstämmigen Laubbäum in mindestens 4qv Qualität zu bepflanzen.

P2 private Grünflächen/Wasserfläche, Teich und Angelsportgelände

Die gekennzeichneten Grünflächen sind zu erhalten und bei natürlichem Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

B. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

O1a Anlage von Flut- und Versickerungsmulden

Die natürlichen Geländemulden sind durch kleinere Korrekturen der Abflus- und Entwässerungsverhältnisse über flache (Böschungserosionen von 1:5 bis 1:10) Die Deckschichten bleiben unberührt, größere flächige Abtragungen unterbleiben. In das Gelände werden nicht verschmutzte Regenwasserabflüsse zur Rückhaltung und Versickerung eingeleitet.

Die im Plan dargestellten Flächen gehen nur die ungefähre Lage der Mulden an. Die exakte Form und Lage muß auf der Grundlage genauer Vermessungen (z.B. Höhenaufnahmen) sowie technischer Detailplanungen überprüft und im Rahmen eines eigenen wasserrechtlichen Verfahrens geplant werden.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsmulden sowie damit im Zusammenhang zur weitgehenden Entwicklung freier Vegetation zulässig. Darüber hinaus sind notwendige Sicherungsmaßnahmen sind naturgemäß und mit Mitteln der Ingenieurbauweise durchzuführen.

An den angegebenen Stellen sind Gehölze neu zu pflanzen. Soweit die eingezeichneten Streifen nicht schmaler sind gelten dafür folgende Mindestanforderungen:

In mindestens 7 m Breite sind im Mittel 4 Pflanzen pro 10 qm und mindestens 2qv Qualität anzupflanzen. Die restlichen gekennzeichneten Flächen können in geringerer Dichte, ggf. auch mit gruppenweiser Pflanzung und natürlicher Sukzession angepflanzt werden. An den angegebenen Stellen können dazu Laubbäume in mindestens 3qv Qualität.

Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesen und Weiden sowie nur sporadisch von Gehölzaufwuchs freizuhaltende Sukzessionsflächen anzulegen und zu unterhalten. "Extensives" Grünland schließt dabei insbesondere die Koppelhaltung von Pferden und Schafen aus. Die genaue Verteilung dieser Flächen bleibt dabei den genehmigten Planungen zu den Mulden überlassen, um mit den Überbauverhältnissen abgestimmt zu werden.

O1b Anlage von Flut- und Versickerungsmulden im Bereich einer bestehenden Aufschüttung

Im Ergebnis wie O1a. Hier werden jedoch vorwiegend größere Abgrabungen und ggf. der (Weiden-) Einbau einer geeigneten Deckschicht notwendig. Genaueres muß auch hier eine detaillierte Planung ergeben (siehe O1a).

Zulässig sind hier auch die notwendigen Zuwegungen zur Pumpstation und die Führung unterirdischer Leitungen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche.

O2a westlicher Abschlussschuttung Mulde O1a

Wie O1a (Modifizierung natürlicher Geländemulden). In diesem Abschnitt sind Aufschüttungen auch mit Böschungserosionen bis 1:2 und partiell auch bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, sofern sie das umgebende Gelände eingebunden bleiben und nicht durch künstliche "harte" geometrische Formgebung als Fremdkörper erscheinen.

Diese Böschungen sollten durch geeignete Substratwahl und Bepflanzung möglichst auch als trockene, warme und magere Sandstandorte (vergleichbar den Deichen) entwickelt werden.

O2b westlicher Abschlussschuttung Mulde O1b

Wie O1a, hier sind allerdings Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Gesamthöhe bis zu 1,50 m zulässig.

O3a Wiese/Weide und Gehölze

In mindestens 10 m Breite sind im Mittel 4 Pflanzen pro 10 qm und mindestens 2qv Qualität anzupflanzen. Die restlichen gekennzeichneten Flächen können in geringerer Dichte, ggf. auch mit gruppenweiser Pflanzung und natürlicher Sukzession angepflanzt werden. An den angegebenen Stellen können dazu Laubbäume in mindestens 3qv Qualität.

Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesen und Weiden sowie nur sporadisch von Gehölzaufwuchs freizuhaltende Sukzessionsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf der Fläche ist ein maximal 3 m breiter Fuß-/Rad- und Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke zulässig.

O3b Wiese/Weide

Wie O3a, Wege sind hier jedoch nicht zulässig.

O4 Gehölzplanung als Abschirmung zur Straße

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Gehölzriegel neu anzulegen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Arten gemäß Pflanzenliste.

In mindestens 5 m Breite ist eine Gehölzplanung mit (im Mittel) 4 Pflanzen pro 10 qm und mindestens 2qv Qualität neu anzulegen. Mindestens an den gekennzeichneten Stellen ist darüber hinaus mindestens ein hochstämmiger Laubbäum in 3qv oder 4qv Qualität zu pflanzen. Die restlichen Flächen können je nach angrenzender Nutzung als lockere Gehölzplanung oder Wiese/Sukzession ausgebildet werden.

O5 Sukzessionsfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind ohne weitere Pflegemaßnahmen der Sukzession (d.h. der natürlichen Entwicklung) zu überlassen. Für Teilabschnitte bis etwa 50 % der Grundstücksfläche kann durch sporadische Pflegemaßnahmen analog O6 der Gehölzaufwuchs verhindert werden.

O6 Sukzessionsfläche mit Pflege

Auf den Flächen ist der flächige Gehölzaufwuchs durch Pflegeeingriffe nach Bedarf (in der Regel in mehrjährigem Turnus) zu unterstützen. Sie bleiben der natürlichen Entwicklung überlassen. Pflanzenliste.

Die mit "M" gekennzeichneten Gehölze sind als Flachwurzler auch für die Überpflanzung von Leitungsstrassen geeignet.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Cornus vitacea	Weißdorn
Acer platanoides	Stolzahorn	Cornus sanguinea	Hartweige (W)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus mas	Kornelkirsche (W)
Alnus glutinosa	Schwarzaltnuß	Corylus avellana	Haselnuß (W)
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Waldkirch	Eucryphia europaea	Pfeifenblume (W)
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster (W)
Salix alba	Silberweide	Lonicera vulgare	Heckenkirsche (W)
Salix fruticosa	Drüchweide	Prunus padra	Traubenkirsche (W)
Ulmus laevis	Flatterulme	Prunus spinosa	Schlehe (W)
Ulmus minor	Feldulme	Rosa carolina	Hundsröschen (W)
		Rubus fruticosus	Brombeere (W)
		Rubus idaeus	Himbeere (W)
		Sambucus nigra	Schwarze Holunder (W)
		Viburnum opulus	Wasserschneeball (W)

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9(1)10 BauGB

Die grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Landesstraße 242 sind Schutzflächen (Abstandsflächen gemäß § 22 Landesstraßengesetz), Hochbau- und sonstige Anlagen sind unzulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen zulässig sein.

Einfriedung der Landesstraße 242 sind Grundstücksflächen lückentot einzufriedigen, unmittelbare Zugänge und Zufahrten sind unzulässig.

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9(1)21 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur im Bereich der Verkehrsstraßen Einzeinstellplätze zulässig. Diese Flächen dürfen jedoch nicht als Lagerplätze genutzt werden. Ansonsten sind diese Flächen gemäß den Festsetzungen der Nr. 6 P1a bis P1e zu gestalten. Weitergehende landschaftsplanerische Festsetzungen sind dem landschaftsplanerischen Planungsbetrag zu entnehmen.

9. Gestalterische Festsetzungen § 9(4) BauGB, § 86 LBauO

A. Bereich des Gewerbegebietes

• Im Gewerbegebiet darf die Dachneigung maximal 38° betragen. Halltraus sind ausgenommen Kieschüttung.

• Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen nur als Maschendrahtzäune und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

• Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind bis auf die Flächen für die Bepflanzung als Einzeinstellplätze, Hofflächen und der notwendigen Zufahrten unter Beachtung der Ziffern 2, 3, 6 und 8 anzulegen.

B. Bereich der privaten Grünflächen

• Es sind ausschließlich Gabel- und T-förmiger mit einer Dachneigung ab 15° zulässig.

• Es ist ausschließlich reines Dachneigungsgerüst zulässig.

• Die baulichen Anlagen sind nur in Massiv- oder Holzweise zulässig. Bei Massivweise müssen die Außenwände des Gebäudes samt der Holzbohle in natürlichen Holzarten gestrichen werden. Fachwerkwerke sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind genehmigungspflichtig.

Hinweise ohne Festsetzungsschärfe

• Zu jedem Bauantrag ist ein Bauplan vorzulegen.

• Ein- und Ausbauten sind gemäß § 11 Abs. 2 DSchPRG rechtzeitig anzugeben. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPRG) und Fundort sind in unveränderlichem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPRG).

• Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Abtastungen nach Auskunft des Abtastungsausschusses. Bei eventuellen baulichen Tätigkeiten in diesem Bereich sind entsprechende Voruntersuchungen in Absprache mit den jeweiligen Fachbehörden vorzunehmen.



Planzeichen

---	Geltungsbereich	---	Verkehrsfläche
GE	Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksfläche	---	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
---	nicht überbaubare Grundstücksflächen	---	Feldweg
---	Baugrenze	---	Streifenbegrenzungslinie
GRZ	Grundstückszahl	---	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
BMZ	Baumessenzahl	---	Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft
TH	Traufhöhe	---	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	---	Anpflanzen von Bäumen
---	Gewässer	---	Anpflanzen von Sträuchern
---	Leitungsrecht	---	OP
---	Private Grünflächen, Zweckbestimmung siehe Planentwurf	---	OP
---	Versorgungsfläche: Pumpstation	---	OP
---		---	OP

VERFAHRENSVERMERKE

Auftraggeber: ...
Auftrag: ...
Ausfertigung: ...
Unterschrift: ...

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Landesbaurecht für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GVBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
 - § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).
 - § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
 - § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2111).