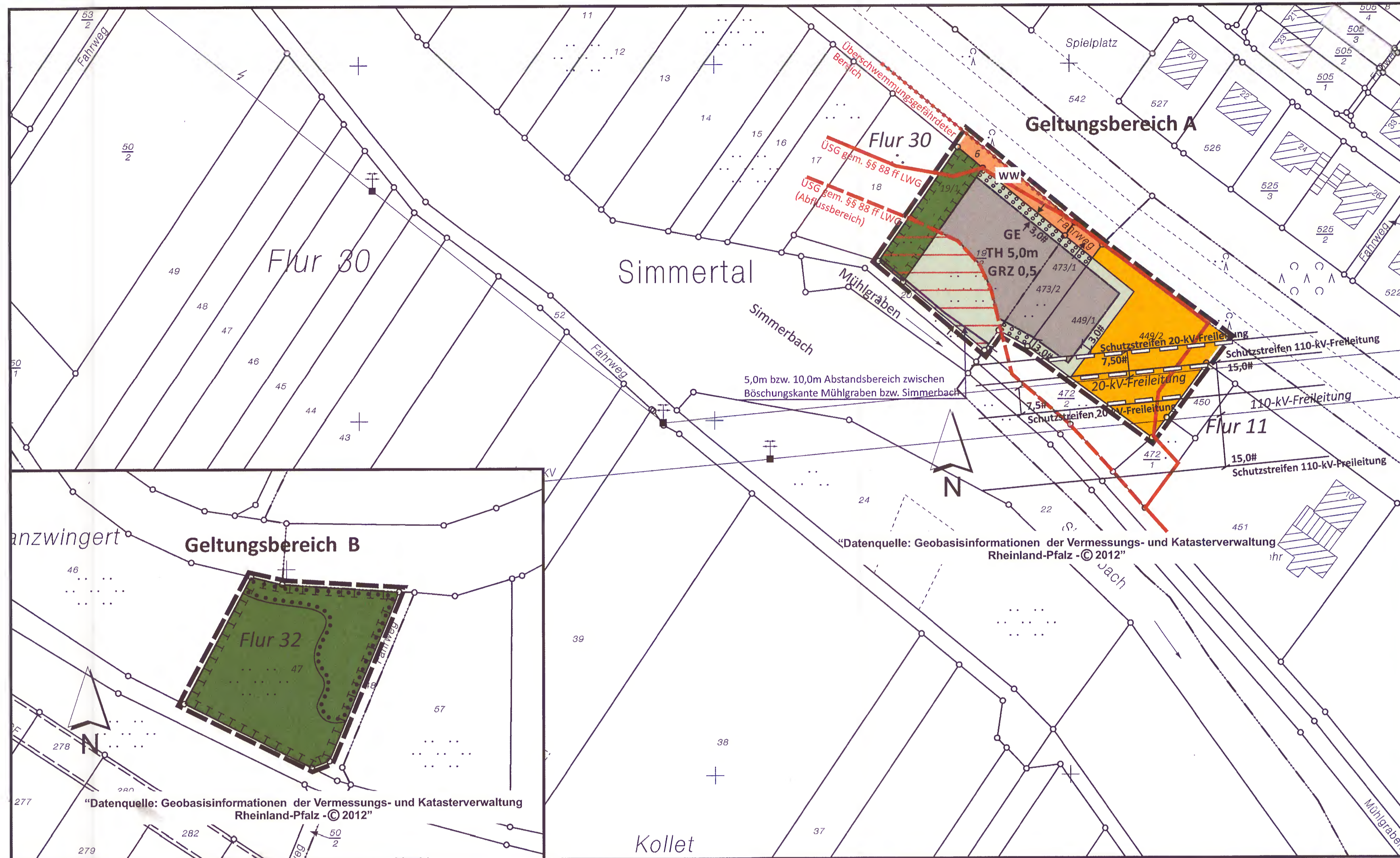


Ortsgemeinde SIMMERTAL

Bebauungsplan für das Teilgebiet, "Niederhof, An Zinngiess, In den sauren Wiesen", Flur 11, 30 u. 32
1. Änderung und Erweiterung M. 1:1.000



PLANZEICHEN als Festsetzungen

- Grenze räumlichen Änderungs- und Erweiterungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- GE** Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
- 0,5** Grundflächenzahl § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
- TH** Traufhöhe, max. § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Von Bebauung und Aufschüttungen freizuhaltende Flächen (=Abflussbereich des Simmerbaches)** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- WW** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der RWE** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 3,0#** Vermaßung
- NACHRICHTLICH**
 - Überschwemmungsgebiet gem. § 88 LWG
- KENNZEICHNUNG**
 - Überschwemmungsgefährdeter Bereich

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 17.07.2012
Der Ortsbürgermeister
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 25.02.2013 in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 25.04.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 27.08.2013 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Simmertal, 27.08.2013

Unterschrift (Amtsbezeichnung)
Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 13.09.2013

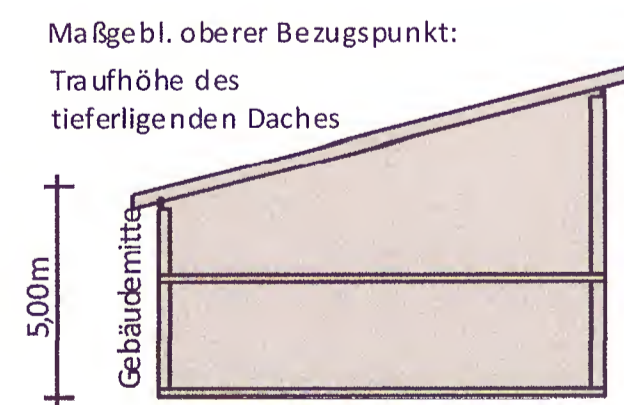
TEXTFESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO -
Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung das „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)/Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird mit max. 5,00m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, als unterer Bezugspunkt die Geländeoberfläche von 175m ü.NN. Bei Pultdächern gilt als maßgeblicher oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt des tieferliegenden Dachendes mit dem aufgehenden Mauerwerk.



3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO -
Nebenanlagen und Garagen sind mit Ausnahme des in der Planzeichnung gekennzeichneten Abflussbereiches des Simmerbaches auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht mit einer Anpflanzverpflichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt sind, zulässig.
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht mit einer Anpflanzverpflichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt sind bzw. außerhalb des 5,0m bzw. 10,0m Abstandsbereiches zum Mühlgraben bzw. Simmerbach liegen.

4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Zur Angleichung an das angrenzende Straßenniveau wird die Höhenlage für das Flurstück-Nr. 473/2, Flur 11 sowie für das Flurstück-Nr. 19/2, Flur 30 mit Ausnahme des in der Planzeichnung gekennzeichneten Abflussbereiches des Simmerbaches auf 174,50 ü.NN festgesetzt. Die Höhenlage darf bis zu einer Höhenlage von 175,00m ü.NN überschritten werden (zur Angleichung an den Wirtschaftsweg).

5. Von Bebauung und Aufschüttung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Abflussbereich des Simmerbaches ist von jeglicher Bebauung, Einfriedung bzw. Aufschüttung freizuhalten.
Die Errichtung von Stellplätzen (befestigt und unbefestigt) ist zulässig, sofern keine Aufschüttung des Geländes damit verbunden ist.
Der 5,0m bzw. 10,0m Abstandsbereich zwischen der Böschungsoberkante des Mühlgrabens und des Simmerbaches ist als Grünstreifen gewässerträglich zu bepflanzen und zu bewirtschaften.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gem. Planeintragung ist das Gewerbegebiet entlang der Grundstücksgrenzen mit einer 3,0m breiten Anpflanzung vorzugsweise aus der Pflanzliste einzuzüchten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Es ist je 10m² ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Mindestqualität der Pflanzen:
Bäume I. Ordnung: H 2xv, 10-12cm
Bäume II. Ordnung: hei 2xv, 125-150cm
Sträucher: Str. 2xv, 60-100cm

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Für alle nachfolgenden Anpflanzungen gelten die Mindestqualitäten:
Bäume I. Ordnung: H 2xv, 10-12cm
Bäume II. Ordnung: hei 2xv, 125-150cm
Sträucher: Str. 2xv, 60-100cm
Vorzugsweise sind Pflanzen aus der Pflanzliste (im Fachbeitrag Naturschutz enthalten) zu verwenden.

7.1. Geltungsbereich A
Die Fläche ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Auf dieser Fläche sind mind. 5 Obstbäume zu pflanzen. Naturnahe gestaltete Anlagen zur Versickerung des im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers sind zulässig.
7.2. Geltungsbereich B
Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist für Ersatz zu sorgen. Auf der übrigen Fläche ist eine Teilfläche von 900m² als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Auf dieser Fläche sind mind. 10 Obstbäume zu pflanzen.
Eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen i.V.m. von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen - § 9(1)21, 10 BauGB -
Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen werden Leitungsrechte zur Führung der 20 kv-, bzw. 110 kv-Freileitung zugunsten der RWE festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und hohem Bewuchs freizuhalten.
Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kv-Freileitung gilt:
Im Falle einer Bepflanzung mit niedrigwachsenden Hecken und Sträuchern darf eine Endwuchshöhe von 3,0m nicht überschritten werden.
In Abstimmung und Beteiligung der RWE, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, Netzplanung, Hauptstraße 189, 55743 Idar-Oberstein, können innerhalb des Leitungsschutzstreifens Bauwerke zugelassen werden, wenn sie mit keiner Fläche oder Kante näher als 5,0m an unter 20-kv-Spannung stehende Seile und Armaturen heranragen. Voraussetzung hierfür ist harte Bedachung nach DIN 4102. Sind von außen begehbare Gebäudeteile vorgesehen ist ein Sicherheitsabstand von 6m einzuhalten. Die Leitungsachse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kv-Freileitung gilt:
Im Falle einer Bepflanzung mit niedrigwachsenden Hecken und Sträuchern darf eine Endwuchshöhe von 4,0m nicht überschritten werden.
Bei Stellplätzen für Pkw und Lkw darf das Gelände eine Höhe von max. 174,90m ü.NN erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO-
1. Dachgestaltung
Die zulässige Dachneigung für Hauptanlagen muss mind. 10° und darf höchstens 35° betragen.
2. Einfriedungen für das Gewerbegebiet und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich A
Als Einfriedungen sind zulässig nicht bauliche Einfriedungen (Hecken) sowie Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00m incl. eines max. 0,20m hohen massiven Sockels. Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage.

HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110-kv-Freileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü.NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), geändert durch Art. 1 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch Art. 7 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 7 G. v. 21.1.2013 (BGBl. I S. 95).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2011 (GVBl. S. 106).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Art. 2 G. v. 27.6.2012 (BGBl. I S. 1421).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 3 G. v. 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986), geändert durch Art. 6 G. v. 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730).
- § 78 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 6 G. v. 21.1.2013 (BGBl. I S. 95).