

# Bebauungsplan "Gewerbepark" (8. Änderung)

## OG Waldlaubersheim

- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2588), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (BGBl. I Nr. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2016 (BGBl. I S. 55, 57)

### Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss**
- Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss durch den Ortsrat Waldlaubersheim am 12.03.2018
  - Beschluss öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 45/2018 der Verbandsgemeinde Stromberg vom 04.04.2018. *30.03.2018 AS/2018*
- Fristliche Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Fristliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (in Form der öffentlichen Auslegung des Vorwertes vom 19.11.2018 bis einschließlich 18.12.2018 einschließlich, nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 45/2018 der Verbandsgemeinde Stromberg vom 09.11.2018)
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 18.03.2019
- Fristliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden**
- Fristliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben am 08.02.2019 bis zum 28.03.2019
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.03.2019

- Öffentliche Auslegung**
- Beschluss des Gemeinderates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.03.2019
  - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat vom 08.02.2019 bis zum 09.03.2019
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am 22.05.2019
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden**
- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 22.05.2019

- Satzungsbeschluss**
- Die Beschlussfassung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark" als Satzung durch den Ortsrat Waldlaubersheim am 22.05.2019

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

- Ausfertigung**
- Die Besatzungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen etc., der Begründung mit integriertem Umweltbericht, wird hiermit aus gefertigt.

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten**
- Ortsliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und damit Eintreten der Rechtskraft der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ am 14.06.2019

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

*Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

- Übersichtskarte (unmaßstäblich)**
- Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*
- Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*
- Waldlaubersheim, den 06.06.2019 (Ortsbürgermeister/in)*

**DÖRHÖFER & PARTNER**

Ingeneure · Landschaftsarchitekten · Raum- und Umweltingenieur

Augustiner Straße 22, 66720 Engelskirchen

Telefon: 0630791950-1

Telefax: 0630791950-2

E-Mail: info@dorhoefer-partner.de

http://www.dorhoefer-partner.de

### Legende

Nutzungsschablone

GES 0,8 Art der baul. Nutzung / max. Traufhöhe

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl (BMZ)

TH 8,0 m Traufhöhe (TH) ab Höchstmaß

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

BMZ 7,0 Baumassenzahl (BMZ)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfertigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8. Hausversorgungs- und Hausabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

10. Öffentliche Grünflächen

11. Öffentliche Grünflächen

12. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 9 BauGB)

14. Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 9 BauGB)

15. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

16. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

17. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

18. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

19. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

20. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

21. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

22. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

23. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

24. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

25. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

26. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

27. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

28. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

29. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

30. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

31. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

32. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

33. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

34. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

35. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

36. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

37. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

38. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

39. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

40. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

41. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

42. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

43. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

44. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

45. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

46. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

47. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

48. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

49. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

50. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

51. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

52. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

53. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

54. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

55. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

56. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

57. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

58. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

59. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

60. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

61. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

62. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

63. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

64. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

65. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

66. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

67. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

68. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

69. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

70. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

71. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

72. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

73. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

74. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

75. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

76. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

77. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

78. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

79. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

80. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

81. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

82. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

83. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

84. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

85. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

86. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

87. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

88. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

89. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

90. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

91. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

92. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

93. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

94. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

95. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

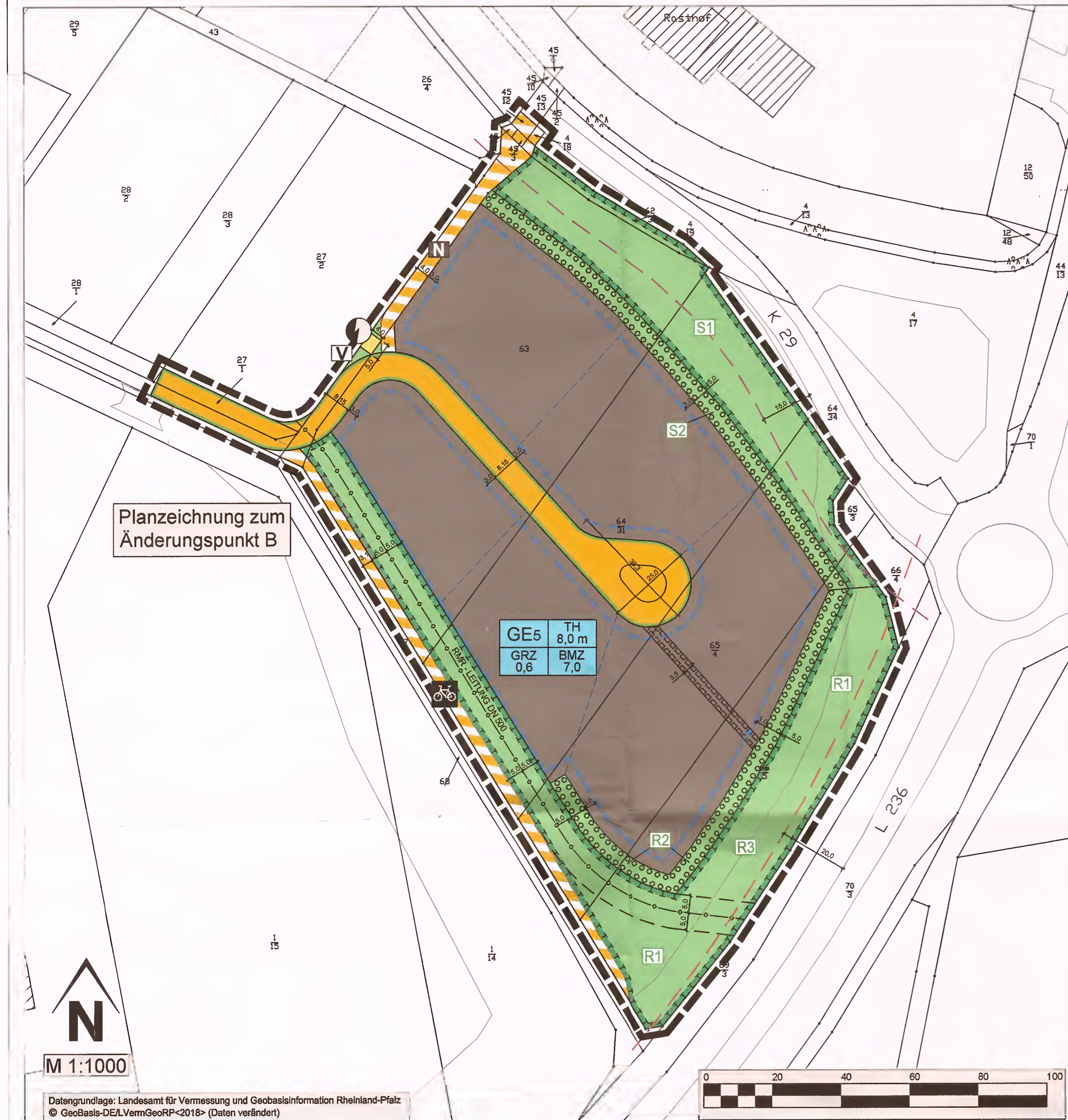
96. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

97. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

98. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

99. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)

100. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)



### I. Satzungstext / Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ortsgemeinde Waldlaubersheim für das Teilgebiet "Gewerbepark" vom 16.05.2000 in der aktuellen Fassung werden durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geändert.

**1. Änderungspunkt A:** Änderung einer textlichen Festsetzung (gültig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teile Nord und Süd)

Die bisher in rechtskräftigen Bebauungsplänen gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1, zur Art der baulichen Nutzung für die festgesetzten GE- und GL-Kategorie, (Generell nicht zulässig sind die in der Anlage zum Bebauungsplan genannten Betriebe) sowie gemäß der besetzten Anlage („Liste der ausgeschlossenen Betriebe“) ausgeschlossene Kategorie „Bauschuttverwertung“ (ausgenommen für durch förmlichen Beschluss des Ortsgemeinderates Waldlaubersheim) kann gemäß § 9 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich künftig ausnahmsweise und nur unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

a) Die Bauschuttverwertung wird durch einen Betrieb bzw. im Rahmen einer Betriebsabfallwirtschaft durchgeführt, der die Bauschuttverwertung nur als untergeordnete Tätigkeit durchführt (bzw. eine Bauschuttmenge);

b) Die Bauschuttverwertung erfolgt lediglich für Material, welches im Rahmen der Haupttätigkeit des Betriebes aus eigener Betriebsabfall anfällt, und für Material, das ohnehin einer Verwertung zugeführt werden muss und das nach der Aufbereitung von dem Betrieb im Rahmen seiner Haupttätigkeit wieder verwendet bzw. verwertet werden kann;

c) Die Bauschuttverwertung umfasst die Errichtung und Nutzung von Anlagen zum Brechen, Trocknen, Mahlen oder Klassieren von natürlichen oder künstlichen Gestein, ausgenommen Klärschlamm für Sand oder Kies sowie Anlagen, die nicht mehr als zehn Tage im Jahr betrieben werden im Sinne der Nr. 22 des Anhangs zur 4. Bundesimmissionschutzverordnung (4. BImSchV), die somit über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung im vereinfachten Verfahren gemäß § 19 BImSchV zugelassen werden können;

d) Der jeweilige Betrieb muss, über diese immissionsschutzrechtliche Genehmigung hinaus, den Nachweis führen, dass die Gebietsverantwortung für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gewährleistet ist, dass somit erhebliche Belastungen für die nähere Umgebung ausgeschlossen sind;

**2. Änderungspunkt B:** Änderung von zeichnerischen Festsetzungen in einem Teilgebiet (Umplanung im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung)

(gültig nur für den in der beigefügten Planzeichnung abgegrenzten Änderungsgelbtebereich im Teil Süd des Ursprungs-Bebauungsplanes gemäß der Planzeichnung)

Für das Gebiet des in der beigefügten Planzeichnung abgegrenzten Teilbereiches im „Teil Süd“ des Ursprungs-Bebauungsplanes gelten künftig die in diesem Plan zeichnerisch getroffenen Festsetzungen.

Es der im Plan abgegrenzte Änderungsgelbtebereich umfasst demnach folgende Grundstücke der Gemarkung Waldlaubersheim:

Flur 17: Flurstücke 63, 64/01, 65/1, 65/2 und 67 teilweise.

Flur 20: Flurstücke 27/1, 27/2 teilweise, 40 teilweise.

**11. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die aus der Planzeichnung ersichtlichen Änderungen betreffen insbesondere die Anzahl und die Breite der das Teilgebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen (mit Wendeanlagen) und die daraus resultierenden:

- neuen Zuschnitte der Baugrundstücke,
- die zeichnerisch neu definierten überbaubaren Flächen,
- die Flächen mit Randeingangsboten auf den privaten Gewerbegrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie
- die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Über die Planzeichnungsinhalte hinaus gelten künftig die folgenden Festsetzungen für dieses Teilgebiet:

**2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-12a BauNVO)

Die Festsetzungen zur Art- und Gewerbegebiet- und zu den Maßen der baulichen Nutzung - Traufhöhe, Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) für das Änderungsgelbte bleiben unverändert gegenüber den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung der 5. Änderung (in Kraft getreten am 23.08.2008).

(Dazu s. auch Nutzungs-schablone im Plan, die eine Übernahme der diesbezüglichen rechtskräftigen Festsetzungen bedeutet).

**2.1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen bleiben unverändert gegenüber der Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (Abaufgaben gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO). Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig!

**2.1.3 Planungsrechtliche gründerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die gründerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB für die übernommenen Ordnungsbereiche bleiben unverändert gegenüber der Ziffer 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan. Demnach gelten folgende Vorgaben für die in der Planzeichnung festgesetzten unterschiedlichen Ordnungsbereiche:

**R1** (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB am Süd- und am Südstrand, mit Ausnahme des Schutzstreifens der RMR-Letung, dazu s. u., Ziffer 2.1.6)

Anpflanzung einer Baum- und Strauchreihe in gestuftem Aufbau beidseitig der Entwässerungsrinne

Planfläche: 30 Gehölze / 100 m, davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher.

**R2** (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB am Süd- und am Südstrand der Gewerbegrundstücke)

(Baugrundstück: Anpflanzung einer 5 m breiten Baum- und Strauchreihe in gestuftem Aufbau)

Planfläche: 30 Gehölze / 100 m, davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher.

**R3** (Lage innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche R1 am Süd- und am Südstrand)

Anlage von Entwässerungsrinnen in Breiten von ca. 3 m und Tiefen zwischen ca. 0,30 m und 0,50 m

Anlage eines fach geneigten bewachsenen Regenablaufbeckens (Erdbecken, auch mehrere kleinere, hintereinander geschaltete) mit Böschungsschutz im Vorfahrt 1:2 bis 1:4 und einer Tiefe von bis zu 1 m

Anschließen an die Entwässerungsrinne mit bis zu 15 m breite Krautstüme zu entwickeln

**S1** (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB am Nordstrand)

Anpflanzung eines Feldgehölzes mit Krautraum in gestuftem Aufbau im Inneren des Gehölzes sind Bereiche für eine geleitete Sukzession festsetzen

Planfläche: 30 Gehölze / 100 m, davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher.

**S2** (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB am Nordstrand der Gewerbegrundstücke)

(Baugrundstück: Anpflanzung eines 5m breiten Feldgehölzes mit Krautraum in gestuftem Aufbau)

Planfläche: 30 Gehölze / 100 m, davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher.

Es sind die Pflanzstellen des Ursprungs-Bebauungsplans zu verwenden.

**1.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB neu festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ an der Einmündung der Nottholzstraße und der Reparatur der geplanten Abwasserleitungen

Die Fläche ist daher von baulichen Anlagen sowie von Gehölzen freizuhalten. Jegliche Aufbauten und auch Anbauten sind unzulässig, damit der Träger jederzeit schnell und problemlos mit Maschinen an die unter hohem Druck stehende Leitung gelangen kann.

**2.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen dem südöstlichen Rand der Wendeanlage und den Grünzonen der Ordnungsbereiche R1 und R3 wird eine 3,50 m breite Fläche festgelegt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung belastet sind.

Dieses Recht umfasst die Befugnis für den Zutritt zur Bepflanzung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der geplanten Abwasserleitungen.

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und teilverzweigten Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

**2.1.6 Flächen, die von bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Trasse der Mineralöl-Produkt-pipeline der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (Köln, RMR GmbH) sowie den insgesamt 10 m breiten, im Grundbuch dinglich festgesetzten Schutzstreifen (z. B. in der Leiningschneise) gilt grundsätzlich ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot.

Die Fläche ist daher von baulichen Anlagen sowie von Gehölzen freizuhalten. Jegliche Aufbauten und auch Anbauten sind unzulässig, damit der Träger jederzeit schnell und problemlos mit Maschinen an die unter hohem Druck stehende Leitung gelangen kann.

Es der im Plan abgegrenzte Änderungsgelbtebereich umfasst demnach folgende Grundstücke der Gemarkung Waldlaubersheim:

Flur 17: Flurstücke 63, 64/01, 65/1, 65/2 und 67 teilweise.

Flur 20: Flurstücke 27/1, 27/2 teilweise, 40 teilweise.

**11. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die aus der Planzeichnung ersichtlichen Änderungen betreffen insbesondere die Anzahl und die Breite der das Teilgebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen (mit Wendeanlagen) und die daraus resultierenden:

- neuen Zuschnitte der Baugrundstücke,
- die zeichnerisch neu definierten überbaubaren Flächen,
- die Flächen mit Randeingangsboten auf den privaten Gewerbegrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie
- die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Über die Planzeichnungsinhalte hinaus gelten künftig die folgenden Festsetzungen für dieses Teilgebiet:

**2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-12a BauNVO)

Die Festsetzungen zur Art- und Gewerbegebiet- und zu den Maßen der baulichen Nutzung - Traufhöhe, Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) für das Änderungsgelbte bleiben unverändert gegenüber den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung der 5. Änderung (in Kraft getreten am 23.08.2008).

(Dazu s. auch Nutzungs-schablone im Plan, die eine Übernahme der diesbezüglichen rechtskräftigen Festsetzungen bedeutet).

**2.1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen bleiben unverändert gegenüber der Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (Abaufgaben gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO). Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig!

**2.1.3 Planungsrechtliche gründerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die gründerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB für die übernommenen Ordnungsbereiche bleiben unverändert gegenüber der Ziffer 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan. Demnach gelten folgende Vorgaben für die in der Planzeichnung festgesetzten unterschiedlichen Ordnungsbereiche:

**R1** (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB am Süd- und am Südstrand, mit Ausnahme des Schutzstreifens der RMR-Letung, dazu s. u., Ziffer 2.1.6)

Anpflanzung einer Baum- und Strauchreihe in gestuftem Aufbau beidseitig der Entwässerungsrinne

Planfläche: 30 Gehölze / 100 m, davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher.

**R2** (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB am Süd- und am Südstrand der Gewerbegrundstücke)

(Baugrundstück: Anpflanzung einer 5 m breiten Baum- und Strauchreihe in gestuftem Aufbau)

Planfläche: 30 Gehölze / 100 m, davon 2 Hochstämme, 3 Heister und 25 Sträucher.

**R3** (Lage innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche R1 am Süd- und am Südstrand)

Anlage von Entwässerungsrinnen in Breiten von ca. 3 m und Tiefen zwischen ca. 0,30 m und 0,50 m

Anlage eines fach geneigten bewachsenen Regenablaufbeckens (Erdbecken, auch mehrere kleinere, hintereinander geschaltete) mit Böschungsschutz im Vorfahrt 1:2 bis 1:4 und einer Tiefe von bis zu 1 m

Anschließen an die Entwässerungsrinne mit bis zu 15 m breite Krautstüme zu entwickeln

### II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a, 6a BauGB)

**1. Landesstraßenrechtliche Vorgaben - Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße III**

Zur Landesstraße 236 hin wird die 20 m breite Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind die Bauverbotszonen gemäß § 22 Abs. 1 LStrG.

Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung nicht entgegen der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen