

Ortsgemeinde SCHWARZERDEN

Bebauungsplan, Teilgebiet "Brügelheck", Flur 3 und 4

M. 1:1.000



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -

Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung wird als Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In den Dorfgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

In den Dorfgebieten (MD) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) und in den Dorfgebieten (MD) sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) dürfen Lager-, Produktions- o.ä. gewerbliche Hallen die max. Gebäudehöhe (OK bzw. Firsthöhe) von 8,00m, gemessen über gewachstem Erdreich, nicht überschreiten.

3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO -

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen mit Ausnahmen von Carports, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich mit einem mind. 3,0m breiten Abstand zu den Wirtschaftswegen errichtet werden.

5. Anpflanzungen von Bäumen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

Das Gewerbegebiet ist in seinem Randbereich zu den Wirtschaftswegen mit einer Baumreihe aus 8 hochstämmigen Einzelbäumen, vorzugsweise aus der Pflanzliste zu überstellen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

Auf den Baugrundstücken sind Erschließungsflächen u.ä. mit wassergebundenen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen, sofern der besondere Verwendungszweck nicht eine andere Ausführung erforderlich macht.

7. Private Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB -

Geltungsbereich A

1 Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist in Längsrichtung eine Baumreihe mit insgesamt 14 hochstämmigen (Obst-)Laubbäumen vorzugsweise aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2 Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind 7 Laubbäume vorzugsweise aus der Pflanzliste in variabelm Abstand zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzbestände entlang des Grabens sind zu erhalten und zu pflegen. Die Anlage von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken in Erdbauweise, die mit einer Wiesenansaat zu begrünen sind, ist zulässig.

3 Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist in Längsrichtung der Parzelle eine zweireihige Baumpflanzung mit mindestens 12 hochstämmigen (Obst-)Laubbäumen vorzugsweise aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anlage von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken in Erdbauweise, die mit einer Wiesenansaat zu begrünen sind, ist zulässig.

5 Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist in Längsrichtung der Parzelle eine zweireihige Baumpflanzung mit mindestens 12 hochstämmigen (Obst-)Laubbäumen vorzugsweise aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anlage von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken in Erdbauweise, die mit einer Wiesenansaat zu begrünen sind, ist zulässig.

Geltungsbereich B

4 Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind in Längsrichtung 5 (Obst-)Laubbäume vorzugsweise aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

8. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), sowie die auf diesen Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind wie folgt zugeordnet:

- die Ausgleichsflächen 1 und 2 sind dem GE-Gebiet,
- die Ausgleichsflächen 3 und 4 dem MD1-Gebiet und
- die Ausgleichsfläche 5 dem MD2-Gebiet zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO-

1. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Im Plangebiet ist die Ablagerungsstelle Schwarzerden, Sportplatz (Reg.-Nr. 133-03 205 - 0204) kartiert. Hier wurden lt. Erhebungsbogen Erdaushub und Bauschutt abgelagert. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagung sind zwingend mit der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz abzustimmen.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2012

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24.01.2013

in der Zeit vom 06.05.2013 bis einschließlich

06.06.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 20.11.2013

vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 20.11.2013

vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Ausfertigungsvermerk:

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

Ort, Datum

Schwarzerden 25.10.2012

Unterschrift (Amtsbezeichnung) *[Signature]* (Ortsbürgermeister)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 29.10.2012

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- GE Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 8 und 23 BauNVO
- MD Dorfgebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 5 und 23 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- WW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Vermaßung 3,0#

KENNZEICHNUNG

- Altablagung, (Re.-Nr. 133-03 205 - 0204) § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

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 § 47 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne 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 Art. 6 G. v. 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730)

PFLANZLISTE

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm	
Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche in Sorten
Quercus petraea	Traubeneiche in Sorten
Quercus robur	Stieleiche in Sorten
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Mindestgröße: 2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball