

Satzung

der Ortsgemeinde Roth zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Rother Flur“

Der Ortsgemeinderat Roth hat auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23.01.1990 (BGBl I Seite 133) und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365) i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153) in den jeweils geltenden Fassungen am 24.09.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Rother Flur“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke:

Gemarkung Roth,
Flur 10, Parzellen Nr. 1/7 teilweise, 2 teilweise, 3, 4 teilweise, 5 teilweise,
15/3 teilweise, 15/4 teilweise, 16 teilweise, 26/3 teilweise (Fahrweg),
27 teilweise (Fahrweg), 30 teilweise (Fahrweg), 31 teilweise (Fahrweg),
38 teilweise

Gemarkung Kastellaun,
Flur 11, Parzellen Nr. 6/56 teilweise, 6/57 teilweise.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind die Bebauungsplanurkunde, die Textfestsetzungen, die Begründung sowie der Fachbeitrag Naturschutz.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft.

In den Bebauungsplan kann ab sofort beim Bauamt der Verbandsgemeinde Kastellaun, Rathaus, Zimmer 32, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun, während der Dienststunden montags bis donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr, montags bis mittwochs von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, donnerstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr, Einsicht genommen werden.

Die o. g. Unterlagen können auch in Internet unter <http://www.kastellaun.com/stadt-gemeinden/verbandsgemeinde/ortsgemeinden/roth/> aufgerufen werden.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB: fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 (Vertrauensschaden), 40 (Entschädigungen in Geld oder durch Übernahme), 41 (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und 42 (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) des BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind.

Er kann die Fälligkeit des Anspruches herbeiführen, indem er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Zimmer 39, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun) beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorbezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 233 BauGB:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Zimmer 39, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine Verletzung der Bestimmungen über

- a) Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und
- b) die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates nach § 34 GemO

ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadt (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Zimmer 32, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun) geltend gemacht worden ist (siehe § 24 Abs. 6 GemO).

Roth, den 20.10.2014
Ortsgemeinde Roth

(Walber)
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Roth

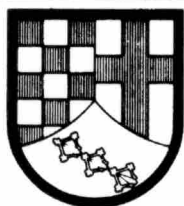
Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Rother Flur“

Schlussfassung

Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Roth

Oktober 2014



**Verbandsgemeindeverwaltung
Kastellaun**
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Bauabteilung – Bauleitplanung

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
GE	Gesamthöhe max. 16,00 m
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
0,8	9,0
Bauweise	Geschoßflächenzahl
a	2,4
	Dachform
	-

Textfestsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.2 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Ziff. 1-3 BauNVO

- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

sind allgemein zulässig.

1.1.3 ZULÄSSIGKEIT / UNZULÄSSIGKEIT BESTIMMTER NUTZUNGSARTEN (§ 1 (5) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Im Ordnungsbereich GE ist gemäß § 1 (5) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO innenstadtrelevanter Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen.

Der Verkauf von innenstadtrelevanten Waren in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf

1. auf Produkte der Produktion,
2. auf die Größe der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufs von maximal 30 % der Bruttogrundrissfläche der Betriebsstätte und maximal 300 m² Verkaufsfläche beschränkt

ist zulässig.

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan,
- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel,
- Kunst / Antiquitäten,
- Baby- / Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel,
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren / Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

GRZ 0,8, GFZ 2,4 (Geschossbauten)
GRZ 0,8, BMZ 9,0 (hallenartige Industriebauten)

1.2.2 BAUMASSENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 9,0 bei hallenartigen Industriebauten

1.2.3 HÖHE DER BAULICHEN Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gesamthöhe: max. 16,00 m (Gebäude einschließlich Werbeanlagen)

Die Höhen werden stets zwischen

- der Oberkante First (Firsthöhe) bzw.
- dem höchsten Punkt des Daches (Gesamthöhe des Baukörpers)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer **Maßbezugspunkt** gilt jeweils die höchste an das Baugrundstück angrenzende natürliche Geländeoberkante.

1.2.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 2,4 bei gewerblichen Geschossbauten

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

1.4 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN- KÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der erforderlichen Breite bis maximal **2,50 m** (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind darüber hinaus die in der Planzeichnung eingetragenen Böschungen in der erforderlichen Breite auf den privaten Grundstücken zu dulden. Der Hinweis in der Planzeichnung ist zu beachten.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.

1.5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

1.5.1 ORDNUNGSBEREICH A1/A2 – RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich A1/A2 ist zur randlichen Eingrünung ein 5,00 m breiter Grünstreifen für Baumstandorte und für die Pflanzung von niedrigen Gehölzen wie *Genista tinctoria*, *Hypericum calycinum*, *Ligustrum vulgare* „Lodense“, *Primus spinosa*, *Rosa pimpinellifolia*, *Salix purpurea* "Nana" anzulegen.

In diesem Grünstreifen sind 8 Einzelbäume (Anordnung siehe Plan) als Hochstämme (*Acer campestre*) zur Verbesserung des Landschaftsbildes zu pflanzen.

Für Grundstückszufahrten sind Unterbrechungen von max. 50 % der Grundstücksbreiten möglich.

1.5.2 ORDNUNGSBEREICH A3 – BEPFLANZUNG DER STRASSENBÖSCHUNG

Die im Plan mit A3 gekennzeichnete Straßenböschung ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen (ca. 50 % der Fläche) (Pflanzenauswahl siehe 1.5.1) zu bepflanzen. Der Rest ist mit einer entsprechenden Wiesenmischung einzusäen.

1.5.3 ORDNUNGSBEREICH A4 – BEPFLANZUNG BAUGRUNDSTÜCKE –

10 % der privaten Baugrundstücke innerhalb der Baugrenzen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu begrünen (Pflanzliste im Anhang). Dabei sind auf 150 m² mindestens ein Baum 2. Größenordnung als Hochstamm und 20 Sträucher zu pflanzen.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB) EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FLUR 13, FLURSTÜCK 24 UND FLUR 12, FLURSTÜCK 4

1.6.1 ORDNUNGSBEREICH E1/E2: RENATURIERUNG DER QUELFFASSUNG UND DES QUELLENBEREICHES; ENTWICKLUNG EINES QUELSUMPFE; UMWANDLUNG DES FICHTENBESTANDES IN LAUBMISCHWALD

Der vorhandene standortfremde Fichtenbestand ist innerhalb von 5 Jahren sukzessive zu beseitigen und durch gelenkte Sukzession (Entnahme von Fichtenaufwuchs) in einen standorttypischen Laubmischwald umzubauen. Priorität kommt hierbei dem Quellbereich sowie dem Uferbereich entlang des Bachlaufes zu. Aufkommende Fichtensämlinge sind mind. 10 Jahre lang kontinuierlich zu beseitigen.

Die gefasste Quelle ist zu renaturieren und die Möglichkeit einer natürlichen Ausbreitung des zutage tretenden Wassers ist wiederherzustellen. Im Bereich der Entfichtung ist ein Laubwald zu entwickeln z.B. aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

1.6.2 ORDNUNGSBEREICH E3 – ENTWICKLUNG EINER KRAUTREICHEN MAGERWIESE MIT LOCKERER PFLANZUNG VON STREU- BZW. WILDOBSTBÄUMEN

Die intensiv genutzte Ackerfläche ist zur Umwandlung in eine krautreiche Magerwiese, in der Art einer krautreichen Glatthafer-Wiese, mit einer Wiesen-Saatmischung standortgerechter Kraut- und Grasarten anzusäen.

Die Grünlandherstellung soll im Heudruschverfahren ggfls. auch durch Aussaat von zertifiziertem Regiosaatgut erfolgen. Zusätzlich sind in lockerer Pflanzung Streu- bzw. Wildobstbäume zu pflanzen. Dabei sind je 5 Bäume der nachfolgenden Arten als Hochstamm zu verwenden:

- Kornelkirsche – Cornus mas
- Holzapfel – Malus sylvestris
- Vogel-Kirsche – Prunus avium
- Kultur-Birne – Pyrus communis
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Elsbeere – Sorbus torminalis

1.6.3 ORDNUNGSBEREICH E4 – ENTWICKLUNG UND PFLEGE EINER MAGEREN EXTENSIVWIESE

Die mäßig intensiv genutzte Wiese ist als magere Extensivwiese zu entwickeln. Die Durchführung hat in Anlehnung an die Vorgaben des Vertragsnaturschutzprogramms artenreiches Grünland Rheinland- Pfalz zu erfolgen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen bezogen auf die ihr zugeordneten Fassaden- oder Dachflächen untergeordnete Bedeutung haben.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder mit sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sind unzulässig.

2.2 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN **(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

2.3 EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,30 m erlaubt.

Aufgestellt:
Kastellaun, Oktober 2014

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

Ortsgemeinde Roth

(Werner)
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

(Walber)
Ortsbürgermeister