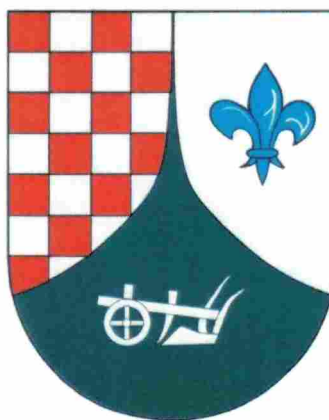


Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Im Rother Flur“



Ortsgemeinde Roth

Verbandsgemeinde
Kastellaun

gezeichnet: 27.11.2003
Inkrafttreten: 19.12.2003

18. Januar 2005



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung GE	Gebäudehöhe TH max. 10,00 m FH max. 14,00 m
Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 6,0
Bauweise a	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 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

18. Januar 2005

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

- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

sind allgemein zulässig.

1.1.4 ZULÄSSIGKEIT / UNZULÄSSIGKEIT BESTIMMTER NUTZUNGSARTEN (§ 1 (9) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe, die innenstadtrelevante Warensortimente führen, nur ausnahmsweise unter der Maßgabe einer landesplanerischen Abstimmung zulässig.

Firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes ist bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig.

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

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

max. 0,8

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

max. 6,0

18. Januar 2005

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

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 10,00 m

Firsthöhe: max. 14,00 m

Die Höhen werden stets zwischen

- dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe),
- 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.

1.3 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 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Gewerbegebiet müssen Hauptgebäude, bezogen auf die sie erschließenden Straßen, orthogonal, das heißt parallel oder senkrecht zur Straßenrichtung, errichtet werden.

1.5 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 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.

1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

1.6.1 ORDNUNGSBEREICH A - EINGRÜNUNG ZUR STRASSESEITE

Im Ordnungsbereich A ist eine 5 m breite Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Maximal 10 m lange Streifen pro Baugrundstück dürfen als Zufahrtsbereich von einer Begrünung ausgenommen werden. Je 100 m² sind 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume I. Größenordnung: Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder.

1.6.2 ORDNUNGSBEREICH B - RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich B ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen. (Artenauswahl siehe Ordnungsbereich A). Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist ein 2 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

1.6.3 ORDNUNGSBEREICH C - RANDLICHE EINGRÜNUNG - ENTFÄLLT

18. Januar 2005

Hinweis: Durch die Rücknahme der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entfällt der Ordnungsbereich C. Die randliche Eingrünung wird im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur B 327 Neuplanung gewährleistet.

1.6.4 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der rückwärtigen Baugrundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begründenden Baugrundstücksflächen angerechnet (Artenauswahl siehe Ordnungsbereich A).

1.6.5 STRASSENBÄUME

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind analog zu den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume **einer Art** zu pflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn.

1.6.6 BEPFLANZUNG VON BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von über 1 m sind mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen (Artenauswahl siehe Ordnungsbereich A).

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

18. Januar 2005

1.7.1 ORDNUNGSBEREICH D: RENATURIERUNG DER QUELLFASSUNG UND DES QUELLBEREICHES; ENTWICKLUNG EINES QUELLSUMPFES; 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.

Die gefasste Quelle ist zu renaturieren und die Möglichkeit einer natürlichen Ausbreitung des zutage tretenden Wassers ist wiederherzustellen. Im Quellbereich und in Senken sich sammelndes Wasser ist ein Laubholzbestand in der Art eines Erlen- und Eschen-Quellbach- und Quellsumpfwaldes (*Carici remotae-Fraxinetum*) langfristig nach mehrjähriger Offenhaltung zu entwickeln. Fichtenhölzer sind in Quellsumpfbereichen zu entfernen.

1.7.2 ORDNUNGSBEREICH E – 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 entwickelte Wiese ist nach Bedarf in den ersten drei Jahren einmal pro Jahr und ab dem dritten Jahr zwei- bis dreimal jährlich ab Mitte Juni unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen. Zusätzlich sind randlich auf einem Streifen von 10 m pro 150 m² ein Wildobstbaum und zwei Wildobststräucher zu pflanzen. Düngergaben und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sollen unterbleiben.

1.7.3 ORDNUNGSBEREICH F – ENTWICKLUNG UND PFLEGE EINER MAGEREN EXTENSIVWIESE

Die mäßig intensiv genutzte Wiese ist zur Entwicklung einer mageren Extensivwiese ein- bis zweimal im Jahr ab Mitte Juni unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen. Düngergaben und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sollen unterbleiben.

18. Januar 2005

1.8 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 9,69 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 90,31 % zugeordnet.

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.

Hinweise

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (ggf. für betriebliche Zwecke, Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung, usw.) weiterzuverwenden. Zisternen sind so zu bemessen, dass je 1000 m² versiegelter Grundstücksfläche 40 bis 50 m³ Behältervolumen zu Verfügung stehen.

Wasserdurchlässige Beläge: Mitarbeiterstellplätze, Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Schotterrasen usw. befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zu Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer der gewerblich genutzten Gebäude mit geringen Neigungen extensiv zu begrünen.

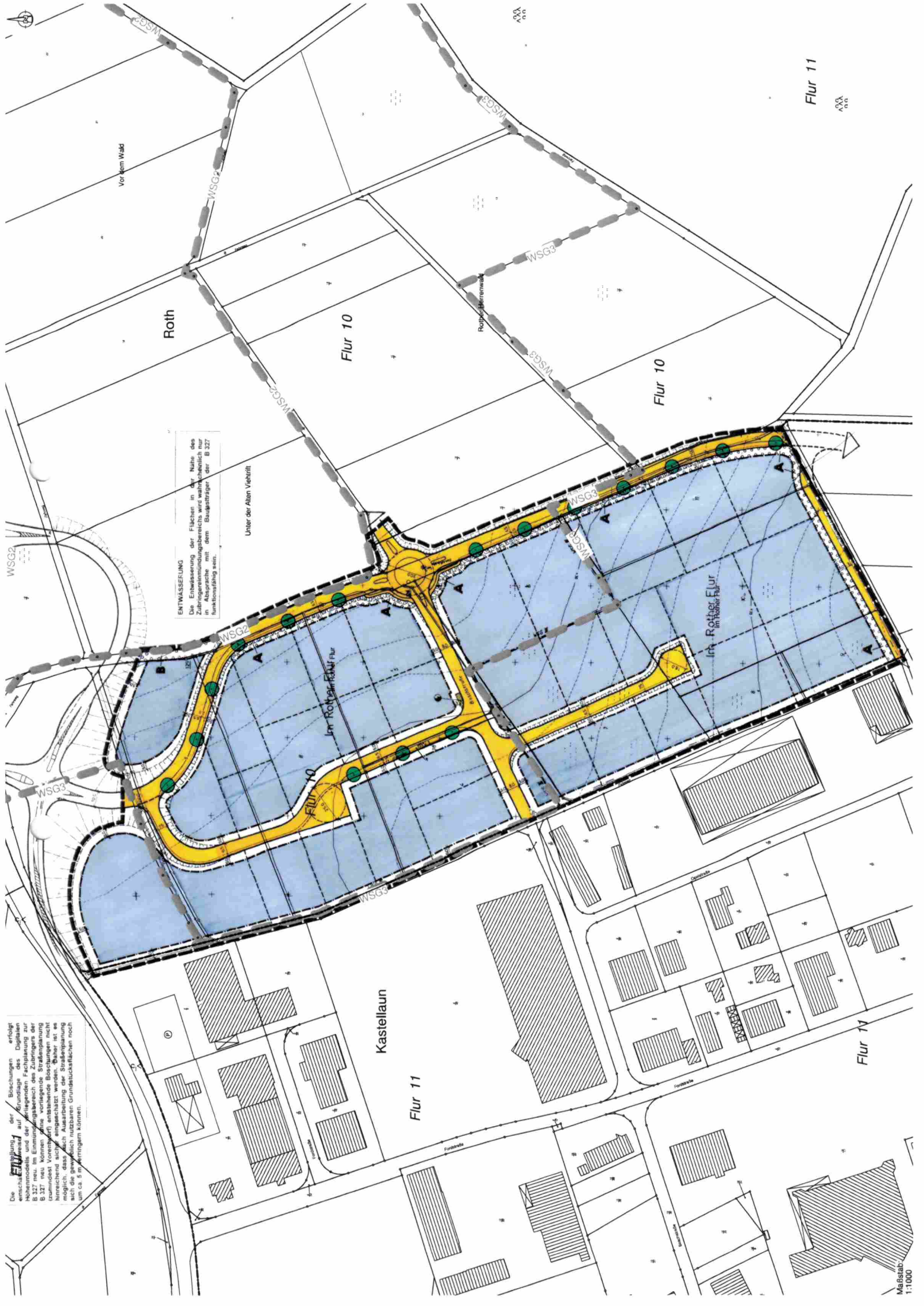
Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz (Tel. 02 61 / 57 94 00), zu melden und eine Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist o. g. Dienststelle als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bekannt zu geben.

Kartengrundlage: Amtliche Flurkarte mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Katasteramt Simmern, RD 950/2002.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

Die **EUU** (Europäische Union) der **Beschungen** erfolgt auf Grundlage der **Grundlagen** des **Digitalen Höhenmodells** und der **vorliegenden Fachplanung** der **B 327** neu. Im **Einmündungsbereich** des **Zubringers** der **B 327** neu können **ohne vorliegende Straßenplanung** (zunehmend **Verkehrsmittel** und **Verkehrsmittel**) **ausgespartet** werden. **Bevor** ist es möglich, dass **nach Ausarbeitung** der **Straßenplanung** auch die **gewünschten nutzbarsten Grundstücksflächen** noch um **ca. 5 m** **erhöht** können.



ENTWASSERUNG
Die Entwässerung der Flächen in der Nähe des **Unter der Alten Viehtrift** wird **entwässert** in **Abhängigkeit** mit dem **Stützpunkt** der **B 327** funktionsfähig sein.

Wohnbauflächen	Verkehrsflächen bei der Zweckbestimmung	Waldflächen
Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	Wald
nicht überbaubare Fläche	Fußgängerbereich	Landwirtschaft
Reine Wohngebiete	Öffentliche Parkfläche	Landwirtschaftsfläche
Gemischte Bauflächen	Verkehrsberuhigter Bereich	Schutz Pflege und Entwicklung der Landschaft
Dorfgebiet	Versorgungsanlagen	Schutz Pflege Entwicklung
Dorfgebiet nicht überbaubar	Abwasser	Anpflanzungen
Mischgebiet	Elektrizität	Erhaltung Bäume
Mischgebiet nicht überbaubar	Wasser	Anpflanzung Bäume
Gewerbliche Bauflächen	Gas	Anpflanzung Sträucher
Gewerbegebiet	Fernwärme	Geltungsbereich
Gewerbegebiet nicht überbaubar	Versorgungsleitungen	Geltungsbereich BPlan
Sonderbauflächen	oberirdische Leitung	Sonstige
Sonderbauflächen	unterirdische Leitung	Unterschiedliche Nutzungen
Sonderbauflächen nicht überbaubar	Grünflächen	geplantes Gebäude
Bauweise Linien Grenzen	öffentliche Grünflächen	Höhenlinien
Firstrichtung	öffentliche Grünflächen extensiv	
Baugrenze	private Grünflächen	
geplante Grundstücksgrenze	Spielplatz	
Bauabschnittsgrenze	Sportplatz	
Straßenverkehrsflächen	Friedhof	
Fußweg	Wasserflächen	
Straßenverkehrsfläche	Wasserflächen	
Wirtschaftsweg		