

Satzung

der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Rother Flur“ der Ortsgemeinde Roth

Der Ortsgemeinderat Roth hat aufgrund 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 132) 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 24.10.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Rother Flur“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke:

Gemarkung Roth,
Flur 10, Parzellen Nr. 2/6 teilweise, 4/2 teilweise, 4/4 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1 teilweise,
15/3 teilweise, 15/4 teilweise, 16 teilweise, 26/5 teilweise, 30 teilweise, 37,

Gemarkung Kastellaun,
Flur 11, Parzellen Nr. 6/62 teilweise

Externe Kompensationsflächen:
Gemarkung Roth,
Flur 13, Parzelle Nr. 24
Flur 12, Parzelle Nr. 4

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind die Bebauungsplanurkunde mit Zeichenerklärung, die Textfestsetzungen, die Begründung und der Landespflegerische Planungsbeitrag mit Umweltbericht. .

§ 3 Inkrafttreten

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

In den Bebauungsplan einschließlich der unter Ziffer 2 benannten Unterlagen kann ab sofort bei der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Kastellaun, Rathaus, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun während der Dienststunden jedermann Einsicht nehmen. Die Unterlagen können auch in Internet unter <http://www.kastellaun.de/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 32, 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) Ausschlussgründe 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 20.11.2017
Ortsgemeinde Roth

Walber, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Roth

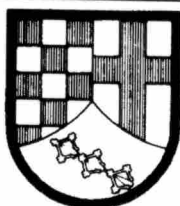
Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Rother Flur“

Schlussfassung

Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Roth

November 2017



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

Nutzungsschablone

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

Im Ordnungsbereich A1 sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes 3 Stück Einzelbäume als Hochstämme, Stammumfang bei Pflanzung 20-25 cm, Feldahorn (*Acer campestre*) oder alternativ Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen.

1.5.2 Ordnungsbereich A2:

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche A2 ist ein fachgerecht zonierte und höhenmäßig strukturiertes Feldgehölz aus standortgerechten Laubgehölzen wie Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie aus Gräsern und Kräutern anzulegen.

1.5.3 Ordnungsbereich A3:

Unter den im Ordnungsbereich A1 festgesetzten Einzelbäumen ist ein Wildkrautsaum aus gebietsheimischem Saatgut anzulegen.

1.5.4 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:

Bereich der Quellfassung, Entfichtung bis 5 Jahre nach Baubeginn, freie Sukzession und minimale Initialpflanzung, 10 Heister lt. Tabelle der Anlage 02; aufkommende Fichtensämlinge mindestens 10 Jahre lang kontinuierlich beseitigen.

1.6.2 Ordnungsbereich E2:

Entfichtung bis 5 Jahre nach Baubeginn und nachfolgende Laubwaldentwicklung z.B. aus Rot-Buch (*Fagus sylvatica*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

1.6.3 Ordnungsbereich E3:

Extensive Wiese mit Wildobstbäumen aus Intensivackerland entwickeln (je 5 Bäume der nachfolgenden aufgeführten Arten als Hochstamm): Kornelkirsche (*Cornus mas*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*). Grünlandherstellung im Heudruschverfahren, ggfls. auch durch Aussaat von zertifiziertem Regiosaatzgut.

1.6.4 Ordnungsbereich E4:

Extensivierung einer leicht intensiv genutzten Feuchtwiese; Durchführung in Anlehnung an die Vorgaben des Vertragsnaturschutzprogramms „artenreiches Grünland“ Rheinland-Pfalz.

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, Roth, November 2017

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

Ortsgemeinde Roth

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

(Walber)
Ortsbürgermeister

Hinweis:

Landesarchäologie:

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, archäologische Fundstellen bekannt. Daher muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannte archäologische Denkmäler vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§21 Abs. 3 DschG RLP). Es wird empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes unverzüglich den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Satzung

der Ortsgemeinde Roth über die 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Rother Flur“

Der Ortsgemeinderat Roth hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl I Seite 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 21.11.2017 (BGBl I Seite 3786) 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 13.02.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Rother Flur“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke

Gemarkung Roth

Flur 10, Parzellen Nr. 4/1, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 10/1, 40/2, 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 42/1 teilweise, 43, 44, 45/1, 46, 47/1, 48/1, 49/2, 49/3, 50, 51, 52, 53, 54,

Flur 16, Parzellen 8/2 teilweise, 9/2 teilweise.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind die Bebauungsplanurkunde, die Textfestsetzungen und die Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

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

In die 3. Änderung des Bebauungsplans kann ab sofort bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Fachbereich 3 Bauen, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun, während der Dienststunden Einsicht genommen werden.

Die Unterlagen können auch in Internet unter
<https://www.kastellaun.de/gemeinden/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, Kirchstr. 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 Ortsgemeinde (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Kirchstr. 1, 56288 Kastellaun) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine Verletzung der Bestimmungen über

- a) Ausschlussgründe 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 Ortsgemeinde (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Kirchstr. 1, 56288 Kastellaun) geltend gemacht worden ist (siehe § 24 Abs. 6 GemO).

Roth, den 27.02.2023
Ortsgemeinde Roth

(Walber)
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Roth

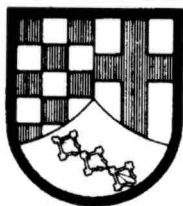
Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Rother Flur“

Schlussfassung

Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Roth

Februar 2023



**Verbandsgemeindeverwaltung
Kastellaun**

**Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Fachbereich 3 Bauen – 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)

Festsetzungen erfolgen nach Fertigstellung des Umweltberichts.

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. Als unterer **Maßbezugspunkt** gilt der Fußpunkt der Einfriedung. Notwendige vorhandene Stützmauern bleiben bei der Höhenermittlung unberücksichtigt. Die Einfriedungen sind in durchsichtiger Bauweise auszuführen.

Aufgestellt:
Kastellaun, Februar 2023

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Fachbereich 3 Bauen -

(Trewer)
B.Sc. Bauingenieur

Ortsgemeinde Roth

(Walber)
Ortsbürgermeister

Hinweis:

Landesarchäologie:

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, archäologische Fundstellen bekannt. Daher muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannte archäologische Denkmäler vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§21 Abs. 3 DschG RLP). Es wird empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes unverzüglich den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Ortsgemeinde Roth

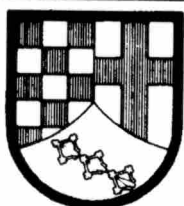
Verbandsgemeinde Kastellaun

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans
Gewerbegebiet „Im Rother Flur“

Schlussfassung

Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Roth

Februar 2023



Verbandsgemeindeverwaltung
Kastellaun

Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Bauabteilung – Bauleitplanung

1. AUFGABENSTELLUNG

Der Bebauungsplan „Im Rother Flur“ ist seit dem Jahr 2003 rechtskräftig. In einem 1. Änderungsverfahren wurde bereits ein Teilbereich des Plangebiets geändert, um die Zufahrtssituation von der B 327 der geänderten Trassenführung der Umgehung Kastellaun anzupassen.

In einem 2. Änderungsverfahren wurden im restlichen Teilbereich die innere Erschließung und damit verbunden auch die Grundstückszuschnitte überplant. Weiterhin wurde im Teilbereich des 1. Änderungsverfahrens ein Grünstreifen, der im Osten entlang der Grundstücke zur Einbindung in die Landschaft geplant wurde, in einer breiteren Ausführung auf die andere Straßenseite verlegt.

Mit der Änderung wurden die textlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung an die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Industriegebiets IX B der Stadt Kastellaun angepasst. Die beiden Gebiete bilden eine Einheit und sind auch verkehrlich miteinander verknüpft.

Weiterhin erfolgte bezüglich der Art der baulichen Nutzung eine Differenzierung in Bezug auf den Verkauf innenstadtrelevanter Warensortimente.

In einem 3. Änderungsverfahren soll nunmehr die Festsetzungen bzgl. der Grundstückseinfriedungen konkretisiert werden um für Bauleute eine einheitliche Planungsgrundlage zu schaffen.

Die 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Rother Flur“ ist der gesamte Geltungsbereich betroffen.

Im Einzelnen sind es folgende Flurstücke:

Gemarkung Roth
Flur 10, Parzellen Nr. 4/1, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 10/1, 40/2, 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 42/1 teilweise, 43, 44, 45/1, 46, 47/1, 48/1, 49/2, 49/3, 50, 51, 52, 53, 54,

Flur 16, Parzellen 8/2 teilweise, 9/2 teilweise.

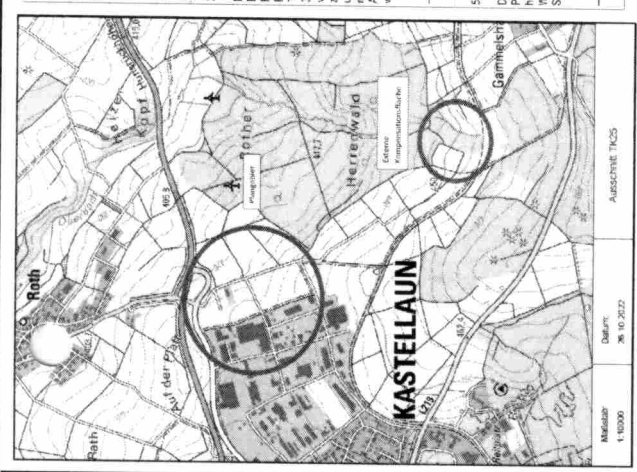
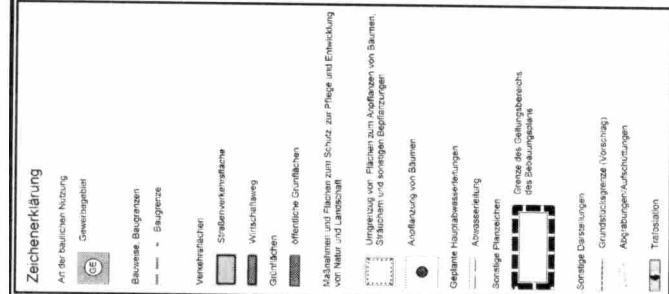
Aufgestellt:
Kastellaun, Februar 2023

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Fachbereich 3 Bauen -

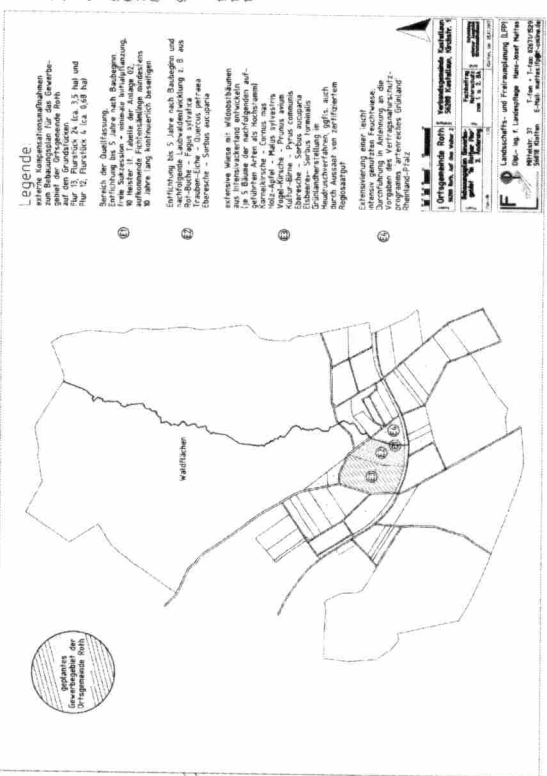
(Trewer)
B.Sc. Bauingenieur

Ortsgemeinde Roth

(Walber)
Ortsbürgermeister



1. AUFSTELLUNGSSCHLUSS	Der Gemeinderat hat am _____ gemäß § 21 (1) Buch 6 der Auslegung dieses Beschlusses paars beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ erachtet bekannt gemacht.	den _____	Durchgesetzter Bürgermeister
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	Die öffentliche Auslegung des Beschlusses gemäß § 13 (2) i. V. m. § 13 (2) Buch 6 wurde am _____ beschlossen. Der Entwurf des Beschlusses enthielt der Öffentlichkeit zur mit der Begründung gemäß § 3 (1) Buch 6 für die Öffentlichkeit der Zeit von _____ bis _____ zu jedemorts Einsicht freigelegt. Am _____ und Dauer der Auslegung wurden am _____ dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Auslegungen während der Auslegungsfrist notwendig werden können.	den _____	Durchgesetzter Bürgermeister
4. SATZUNGSBESCHLUSS	Der Gemeinderat hat am _____ den Beschluss gemäß § 21 (1) Buch 6 als Satzung beschlossen.	den _____	Durchgesetzter Bürgermeister
2. VERFAHREN	Die Beilegung der von der Planung beantragten Benötigten und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 (2) Nr. 3 Buch 6 von _____ durchgeführt.	den _____	Durchgesetzter Bürgermeister
5. AUßER GUNG	Die Beschlussempfehlung, bestehend aus der Begründung und dem Beschluss, wurde gemäß § 13 (2) Buch 6 bekannt gemacht. Sie ist öffentlich in dem Willeh des Gemeindefests gemäß Satzungsbeschluss von _____	den _____	Durchgesetzter Bürgermeister
6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN	Der Beschluss des Beschlusses gemäß § 21 (1) Buch 6 ist am _____ gemäß § 13 (3) Buch 6 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung, die die Beschlüsse in Kraft tritt.	den _____	Durchgesetzter Bürgermeister

[illegible]

	Ortsgemeinde Roth Verzugsdörmgenmühle, Kasselstein	Bebauungsplan "Im Rother Fluß" 3. Änderung Hollfelden 1:1000	Schlussfassung	Verzugsdörmgenmühle Flößerei an 3. Baujahr Anzahl der Stühle Tel.: 09702/62230	Beitrittsbescheid Datum:
Es wird auf Antrag des Ortsgemeinde-Raths		Kasselstein - Februar 2022			