# BEBAUUNGSPLAN „IM ROTHER FLUR“ — ORTSGEMEINDE ROTH — M. 1:1000

## NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baul. Nutzung | Gebäudehöhe |
|---|---|
| GE | TH max. 10,00 m<br>FH max. 14,00 m |
| Grundflächenzahl | Baumassenzahl |
| 0,8 | 6,0 |
| Bauweise | Dachform |
| a | |

## ZEICHENERKLÄRUNG

- GE = GEWERBEGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 6,0 — BAUMASSENZAHL BMZ
- TH = 10,0 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (TRAUFHÖHE)
- FH = 14,0m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FIRSTHÖHE)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- TRAFOSTATION
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- z.B. A — ORDNUNGSBEREICH FÜR DIE LANDSCHAFTSPLANUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBERICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- HÖHENSCHICHTLINIE
- FLURGRENZE
- EXTENSIVIERUNG EINER INTENSIVWIESE
- RENATURIERUNG DER QUELLFASSUNG UND ENTWICKLUNG EINES QUELLSUMPFES MIT GELENKTER SUKZESSION UND FREIHALTEN VON GEHÖLZEN ÜBER MEHRERE JAHRE
- RODUNG STANDORTFREMDER FICHTEN INNERHALB VON 5 JAHREN ZIELBIOTOP: STANDORTHEIMISCHER LAUBMISCHWALD DURCH GELENKTE SUKZESSION MIT ENTNAHME VON STÖRGEHÖLZEN
- ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN MÄHWIESE DURCH EINSAAT AUF ACKERFLÄCHEN
- PFLANZUNG VON WILDOBSTBÄUMEN

## 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)**

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 $m^2$ 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

## TEXTFESTSETZUNGEN

**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 grundstücksintern 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 STRASSENSEITE**

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 $m^2$ 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 $m^2$ 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**

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 $m^2$ 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 begrünenden 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 $m^2$ 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)**

**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-Fraxinietum) 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 $m^2$ 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.

**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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950) in der derzeit geltenden Fassung.**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.**
3. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.**
4. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.**
5. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit geltenden Fassung.**
6. **Landespflegegesetz (LPflG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der derzeit geltenden Fassung.**
7. **Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit geltenden Fassung.**
8. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.**
9. **Landesstraßengesetz in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29), in der derzeit geltenden Fassung.**

## 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 (gof. für betriebliche Zwecke, Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung, usw.) weiterzuverwenden. Zisternen sind so zu bemessen, daß je 1000 $m^2$ versiegelter Grundstücksfläche 40 bis 50 $m^3$ Behältervolumen zu Verfügung stehen.

**Wasserdurchlässige Beläge:** Mitarbeiterstellplätze, Bürozuläge 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 Skelettele, 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, Trier (Tel. 0651 / 97740), zu melden.

**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.

## VERFAHRENSVERMERKE

**1 Katastervermerk**

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90 90).

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baulandumlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.

Roth, den ..... 
Dienstsiegel — Unterschrift

**2 Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat hat am 24.01.02 und 07.03.02 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am 08.02.02 durch öffentlich bekannt gemacht.

Roth, den 01.10.03
Dienstsiegel — gez. Dötting, Ortsbürgermeister

**3 Verfahren**

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 06.06.01 vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 20.06.01.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 22.03.02 beschlossen.

Roth, den 01.10.03
Dienstsiegel — gez. Dötting, Ortsbürgermeister

**4 Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.11.02 bis 04.12.02 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.10.02 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Roth, den 01.10.03
Dienstsiegel — gez. Dötting, Ortsbürgermeister

**5 Satzungsbeschluß**

Der Gemeinderat hat am 27.03.03 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Roth, den 01.10.03
Dienstsiegel — gez. Dötting, Ortsbürgermeister

**6 Genehmigung**

Nebenstehendes ist aus den Akten des Genehmigungsverfahrens und Text abgeschrieben.

~~Dieser Bebauungsplan hat am ..... gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom ..... mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht wurden. Der Bebauungsplan genehmigt.~~

Roth, den 01.10.03
Dienstsiegel — gez. Dötting, Ortsbürgermeister

**7 Ausfertigung**

Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Plananfertigungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Ausfertigung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Roth, den 01.10.03
Dienstsiegel — gez. Dötting, Ortsbürgermeister

**8 Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Roth, den 01.10.03
gez. Dötting, Ortsbürgermeister

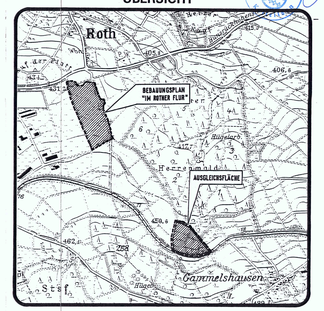
Die ortsübliche Bekanntmachung des Genehmigungsvermerkes/der Beschluß des Bebauungsplans ist am 01.10.03 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Roth, den 22.10.03
Dienstsiegel — gez. Dötting, Ortsbürgermeister

Für die Richtigkeit
Kastellaun, den 24.10.03
Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
(M. Mischker)

## ÜBERSICHT




# BEBAUUNGSPLAN „IM ROTHER FLUR“

ORTSGEMEINDE ROTH
VERBANDSGEMEINDE KASTELLAUN

MASSSTAB: 1:1000 | FORMAT: 165/90 | PROJ.-NR.: 11254 | DATUM: 27.11.03

BEARBEITUNG:


KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG
BEIRIS NÖTTENHAUSEN 3 AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9684-0
TELEFAX 02605/9684-30
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de


BEARBEITET: Hauser | GEZEICHNET: Barr | GEPRÜFT: Karst