

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

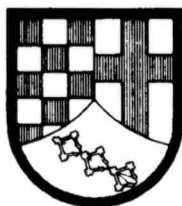
Verbandsgemeinde Kastellaun

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

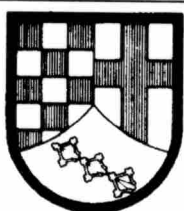
zur 3. Änderung des Bebauungsplans

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.

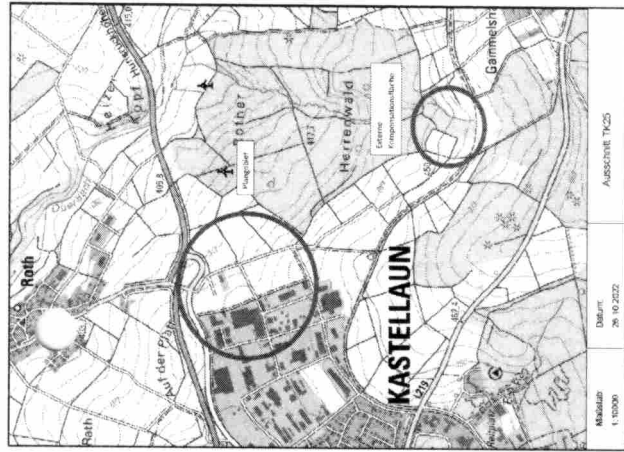
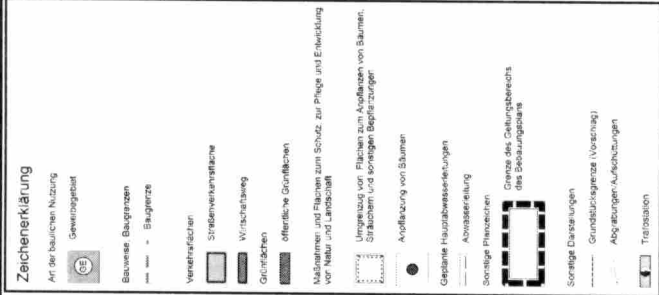
Aufgestellt:
Kastellaun, Februar 2023

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Fachbereich 3 Bauen -

(Trewer)
B.Sc. Bauingenieur

Ortsgemeinde Roth

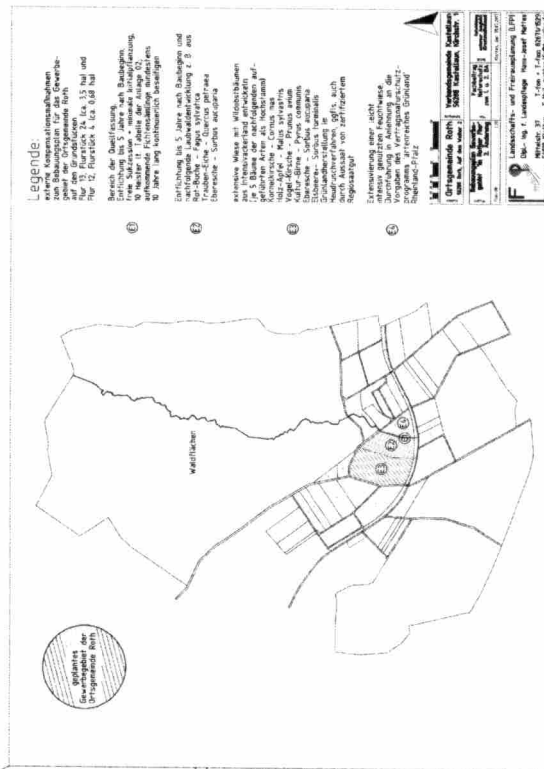
(Walber)
Ortsbürgermeister



1. AUFSATZBEZUGSSCHLUSS Der Gemeinderat hat am _____ gemäß § 7 (1) Buchst. d der Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen, dass die _____ nicht erfüllt bekannt gemacht.	den _____ Ortssiegel/Bürgermeister	2. VERFAHREN Die Bebauung der von der Planung beauftragten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Buchst. c vom _____ durchgeführt.	den _____ Dienstsigel/Bürgermeister
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) Buchst. d wurde am _____ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Teilsatzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) Buchst. d bis zum Ende eines Monats in der Zeit _____ zu jedemorts Einsehlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist vorgelegt werden können.	den _____ Dienstsigel/Bürgermeister	4. SATZUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Buchst. a mit Satzungen beschlossen.	den _____ Dienstsigel/Bürgermeister
5. AUSFÜHRUNG Die Bauverwirklichung, bestehend aus der Parzellierung und den Teilfestsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Sie sind den mit dem Entwurf des Gemeinderates gemäß § 13 Abs. 2 Buchst. c vom _____	den _____ Dienstsigel/Bürgermeister	6. BEAUFTRAGUNG - INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplans ist am _____ gemäß § 10 (3) Buchst. d verbindlich bekannt worden. Mit der Beamteneintragung in der Bebauungsplan in Kraft getreten.	den _____ Dienstsigel/Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

- [illegible]

[illegible]