

Ortsgemeinde Dernbach



Bebauungsplan

„Ebernhahner Straße“

Textliche Festsetzungen

Stand: Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

09. November 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4.	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.5.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	5
2.1.	Dachgestaltung.....	5
2.2.	Einfriedung	5
2.3.	Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	5
2.4.	Werbeanlagen	5
3.	Pflanzliste.....	5
4.	Nachrichtliche Übernahme	6
4.1.	Bauverbots- und Baubeschränkungszone	6
4.2.	110-kV-Freileitung	6
5.	Hinweise.....	6

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art (u.a. Bäcker, Verkaufsstellen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- (2) Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (1) Wohnungen,
- (2) Vergnügungsstätten,
- (3) Bordelle und bordellartige Betriebe,
- (4) Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen (Fremdwerbung).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

(§ 20 (1) BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 291,00 m NHN festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen (u.a. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen) ist auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen bleiben unberührt.

1.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 25 a BauGB)

Stellplatzbegrünung

Pro 8 Stellplätzen ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pro Baumstandort ist eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuhalten.

Eingrünung

Die Anpflanzfläche ist mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzfläche darf nicht überfahren werden.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen sind gegebenenfalls im weiteren Verfahren nach Vorliegen der Umweltprüfung festzusetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Dachgestaltung

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik-Anlagen) sind zulässig.

2.2. Einfriedung

Einfriedungen in Form von Laubholzhecken und blickundurchlässigen Zäunen (Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Geländeoberkante zulässig.

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten

2.3. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, wenn diese nicht für Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Lagerplätze, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Strauchhecken (1 Pfl. pro lfm) abgeschirmt werden. Die nachbarrechtlichen Abstände sind dabei zu beachten. Alternativ können sie auch baulich integriert oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Gebäudehöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

An der Grundstückszufahrt ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,00 m über dem Geländeniveau zulässig.

3. Pflanzliste

Folgende Bäume werden für die Bepflanzung auf dem Grundstück empfohlen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* ‚Carrierei‘)

Sträucher:

- Weidengebüsch aus Korb-/ Silber- oder Bruchweide
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Echte Felsenbirne (*Amelanchier rotundifolia*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Die Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG RLP ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen zu lassen.

Bedürfen bauliche Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

4.2. 110-kV-Freileitung

Durch das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung (Bahnstromleitung Orscheid- Montabaur). Vor Beginn der Baumaßnahmen, mindestens 14 Tage im Voraus, ist der Versorgungsträger zur Unterweisung der bauausführenden Firma zu informieren.

5. Hinweise

- (1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

- (2) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18315 zu sichern. Gemäß 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).
- (3) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die Funktion von Natur und Landschaft, hier Boden / Wasser sind folgende Maßnahmen zu nennen: Bei der Bauausführung sind gesicherte Flächen zur Lagerung boden-/ umweltgefährdender Stoffe u.ä. entsprechend auszuweisen.
- (4) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sowie die ergänzenden Regelungen hierzu zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.
- (5) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
- (6) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe in Koblenz ist zwei Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch: 0261 – 6675 3000.

- (7) Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
 - (8) Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
 - (9) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
 - (10) Zum Schutz des Wasserhaushaltes wird empfohlen, Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
-

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Ebernhahner Straße“ der Ortsgemeinde Dernbach.

Dernbach, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Dernbach, den _____

(Ortsbürgermeister)
