



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgegeben.
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am _____ vom Gemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am _____ bis _____ im Amtsbüro der Verwaltung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ in jedemorts öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anträge während der Auslegungsrunde vorgebracht werden können.
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
- Anzeige / Genehmigung**
Dieser Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom _____ mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.
- Ausfertigung**
Die Satzung des Bebauungsplanes besteht aus der _____ und dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht und ist nunmehr ausgefertigt.
- Inkrafttreten**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,6 Grundflächenzahl
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
FHmax 12m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
aBW abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsräume**
Straßenverkehrsfläche
Wirtschaftswege
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Trafik-/Übergabestation
Regenwasserkanal, geplant
- Grünflächen**
Grünfläche, Zusatz öffentlich (öf.) oder privat (priv.)
- Wasserflächen**
Wasserflächen
- Flächen für Wald**
Fläche für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft**
Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, BauGB)
Anpflanzung von Bäumen
Vorh. Gehölzbestand
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Begrünung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Gewässersgrenzlinie (unverbindlich)
Lage des Entwässerungstollens (Tiefer Stollen) der Grube "Philipszeche"
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Dammabdeckung
Einschnittabdeckung
- Bestandsangaben**
Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze (Eigentumsgrenze)
313 Flurstücksnr.
523,0m Höhenangaben als Höhenlinien über NN
Flurgrenze

TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO §§ 1, 4, 16-21, 22)**
1.1. Art der baulichen Nutzung
Im vorliegenden Bebauungsplan wird gem. § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Plankarte, folgendes Bauplättel festgesetzt:
Gewerbegebiet - öf. - gem. § 9 BauNVO
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 und 3 (Satz 1) BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die in § 8 Abs. 3, Satz 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.
1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO
Das jeweils maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die in der Plankarte eingezeichnete Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die maximal zugelassene Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Ausgenommen bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen. Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen dem tiefstgelegenen Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Schnittpunkt Außenwand-/Umgelände und der Firstlinie (bei Flachdächern: höchster Punkt der Dachtrauf) der Gebäude.
GRZ = 0,6
GFZ = 1,0
FHmax = 12,0 m
1.3. Abweichende Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise (aBW) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit baulichem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge.
1.4. Stellplätze / Fußwege
Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze und Fußwege sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen und durch Bepflanzungen einzugrünen.
1.5. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen, sowie Stell- und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO))
2.1. Dächer
Es sind alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung muß, außer bei Flachdächern, zwischen 0 und 35 Grad betragen. Außer bei Flachdächern sind zur Dachdeckung dunkle, schiefergraue Materialien zu verwenden. Die Verwendung von graufarbenen Metallblechen ist nicht zulässig. Bei der Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtöne, Putz-, Verbländ- oder Klinkermauerwerk und eine teilweise Verankerung, Verankerung oder Ausladung in Sichtsetzung zulässig.
2.2. Einfriedungen
Einfriedungen sind als transparent wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzläufe von max. 2,00 m Höhe zulässig. Auf dem seitlichen und rückseitigen Grundstücksrand sind neben Zäunen auch lösende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauer-, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.
2.3. Werbeanlagen
Grundstück sind Werbeanlagen nur für Eigenleistungen zulässig.
3. Festsetzungen zur Landespflege und Grünflächengestaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie § 88 LBO jeweils in Verbindung mit BNatSchG)
E1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf einer Fläche mit Fichtenbestand ist durch Bepflanzung der Flächen und Mulden des Oberbodens eine Hochstaudenflur anzulegen. Anschließend ist die Fläche regelmäßig einmal jährlich zu mähen. Das Mahlgut ist an einer Stelle innerhalb der Fläche zu sammeln. Die Maßnahme dient der Aufwertung vorhandener Wald- und Offenlandbereiche durch die Schaffung neuer Offenlandbereiche, die als Naherholungsfläche auch für Waldbewohner dient.
E2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den gekennzeichneten Flächen sind im Randbereich der Gräben und Mulden zur Verankerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser extensive Grünflächen mittlerer bis feuchter Standorte zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Fläche zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahlgut kann innerhalb der Flächen gemessen abgelagert werden. In feuchten bis nassen Bereichen ist eine Hochstaudenflur durch Sukzession zu ermöglichen. Diese Bereiche sind einmal jährlich mit den Becken und Gräben zu mähen.
E3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der mit E3 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Waldmantel zu entwickeln. Hierzu sind aufkommende Gehölze zu erhalten. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.
G1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Je angrenzender 500 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (s. Anhang 1.4, Pflanzenvorschlagsliste). Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gem. Anhang 1.0 ausdrücklich ein.
G2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Randbereich zu den Kompensationsflächen sind auf den Grundstücksflächen Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen in einer Breite von ca. 2,0 m zu pflanzen (zweireihig) (s. Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste). Diese Hecken stellen in Verbindung mit den vorgelagerten, extensiv genutzten Wiesen und den angrenzenden Waldgebieten ein wichtiges Lebensraumelement im Übergangsbereich Bauung - Wald für zahlreiche Tierarten dar und bilden eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber den angrenzenden Waldflächen.
G3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen zu beschaffenem Baufeldern eine mindestens einreihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Diese Maßnahme dient der Eingrünung der Baufelder und der optischen Auflockerung des gesamten Gewerbegebietes.
S1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft gem. DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen. Anschlüsse sind demnach herzustellen, daß die Gehölze nicht beschädigt werden.
S2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die gekennzeichneten Waldstandorte sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen. Bei der Anlage der Gräben ist der Bestand zu berücksichtigen. Vorhandene Nadelwälder und Quellaustritte sind bei der Anlage der Gräben zu erhalten und zu umgrenzen.
S3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der vorhandene Waldraum aus Laubgehölzen ist dauerhaft zu erhalten und in seinem Bestand gem. DIN 18920 und die RAS-LG 4 während der Bauphase zu schützen.
4. Hinweise
Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern erfolgt im Rahmen der Straßenentwurfsplanung.
Ersatzmaßnahme E4
Entwicklung von standortgerechtem Laubmischwald auf dem Flurstück 99, Flur 32 in der Gemarkung Luckenbach. Die Maßnahme ist im Rahmen des "Deakontos" abzuschließen. Die Maßnahme erfolgt nicht über den Bebauungsplan Rechtsnachtr, sondern wird über einen stoffrechtlichen Vertrag abgesichert.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch, Bauabstandsverordnung, Planzonenverordnung, Landespflegegesetz, Bundesimmissionschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung

Planunterlagen ist die Katasteramtliche
Zur Veröffentlichung freigegeben.

Westerburg, den

Flurkarte:
(Katasteramt)

Unbeglaubigt

Ingenieurbüro Pfeiffer
Helmuth Pfeiffer
Waldweg 10, 67629 Mückenbach/Westerwald
Tel. 02622 200-100
E-Mail: info@ibpfeiffer.de

Geszeichnet	Geprüft	Datum
J. Kämpf		Januar 2011

Gabediert	Datum

Gemarkung : Luckenbach
Maßstab : -ohne-
RoKa Nr. : 1819 A, 1819 B, 1819 C, 1819 D
Flur :
Verkleinerung : -
Vergrößerung : -
0m 10m 20m 50m 100m

BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Roßwiese" Ortsgemeinde Luckenbach Westerwaldkreis

