

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet"

Der Orts Gemeinderat Luckenbach hat am 27.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

57629 Luckenbach, den

- Bethke - Ortsbürgermeister

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.09.2018 durchgeführt.

57629 Luckenbach, den

- Bethke - Ortsbürgermeister

Diese Bebauungsplanurkunde wurde am ..... ausgefertigt.

57629 Luckenbach, den

- Bethke - Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Planurkunde mit dem beschlossenen und bekanntgemachten Original wird hiermit beglaubigt.

57629 Luckenbach, den

- Bethke - Ortsbürgermeister

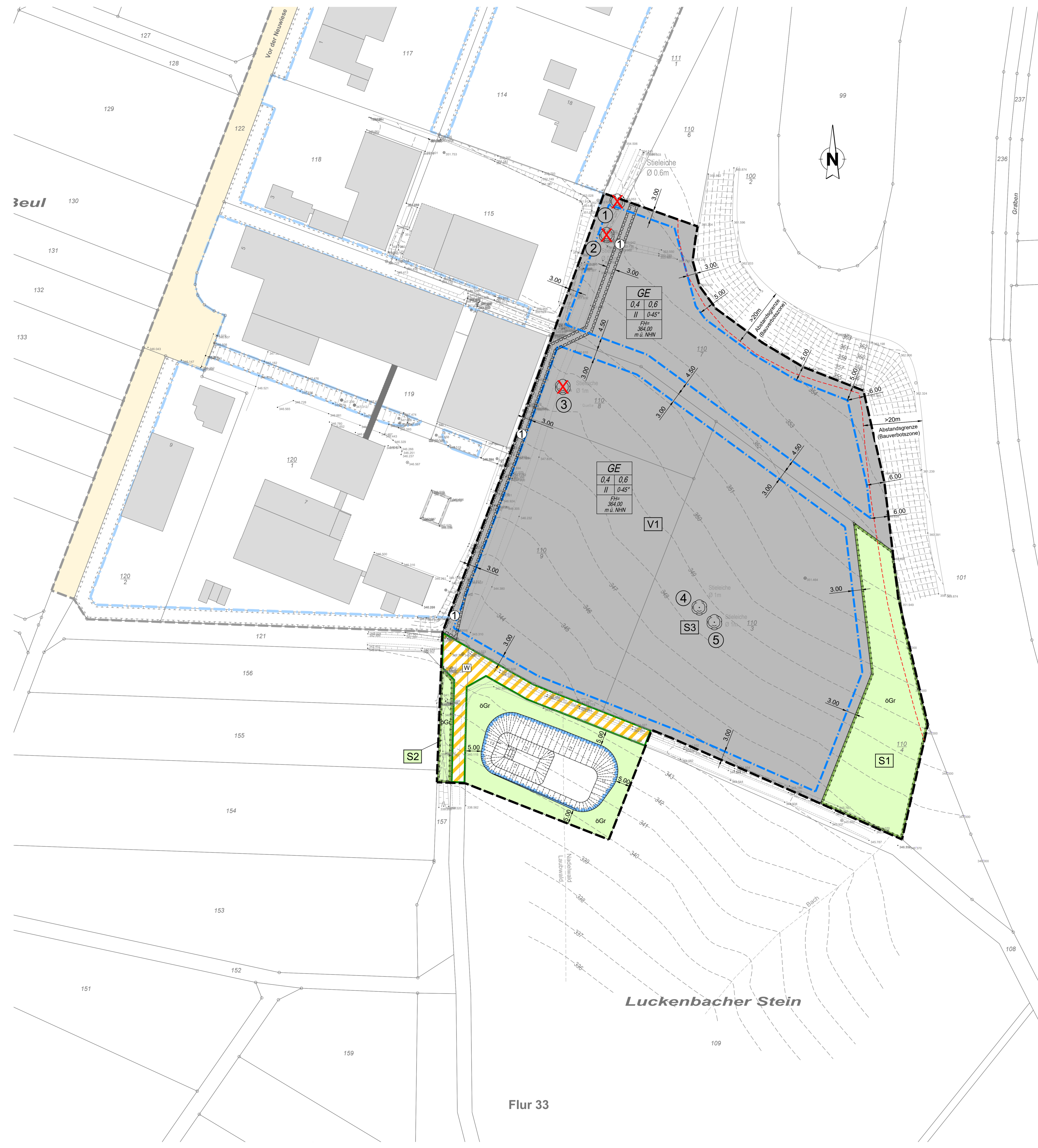
Es wird bescheinigt:  
1. dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen.  
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

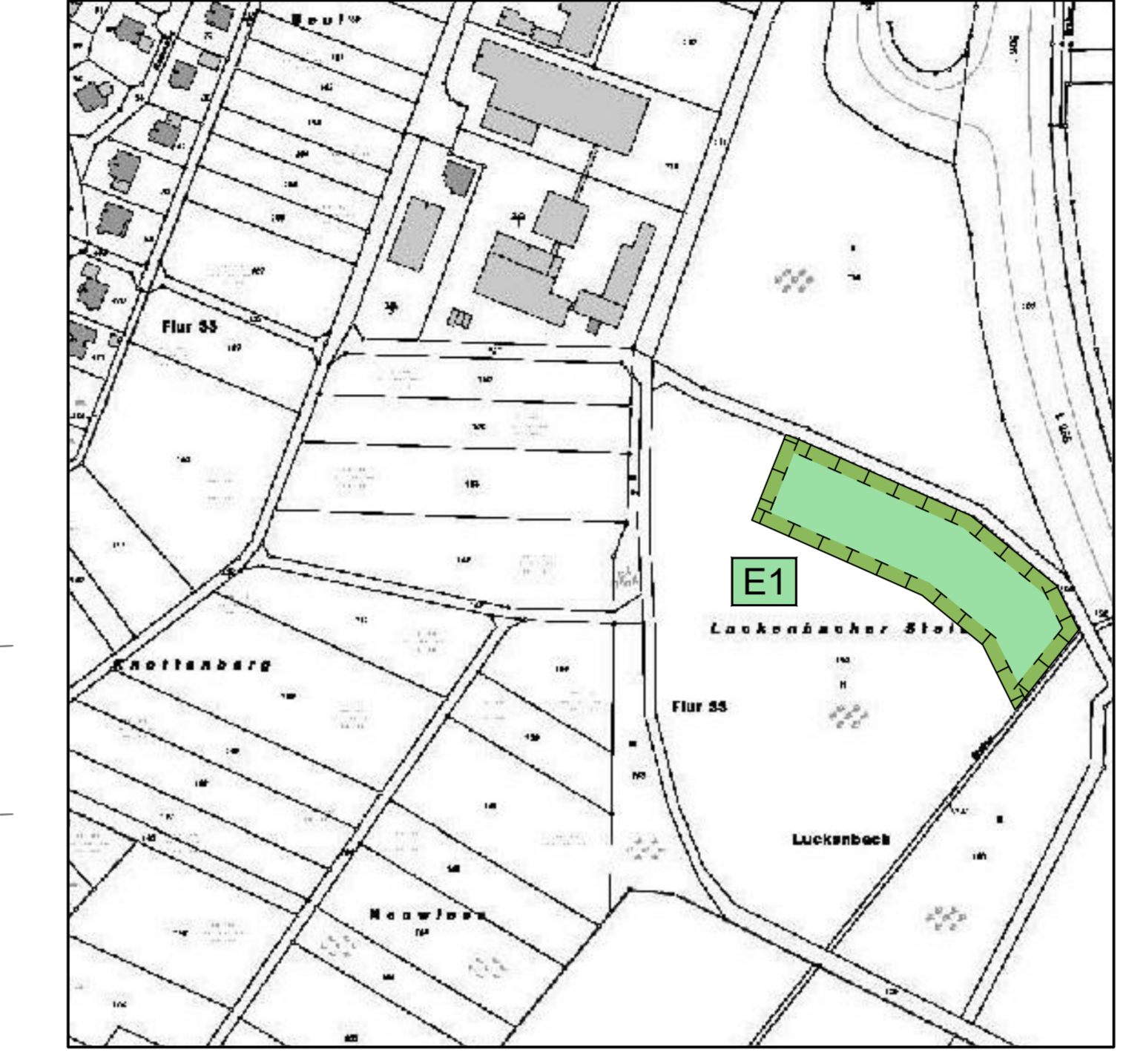
**Rechtsgrundlagen**  
Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO,RP)	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Gemeindeordnung (GemO RP)
Landesstraßengesetz (LStrG)	Landeswassergesetz (LWG)
Bekanntmachungsverordnung (BekVO)	Denkmalschutzgesetz (DSchG)

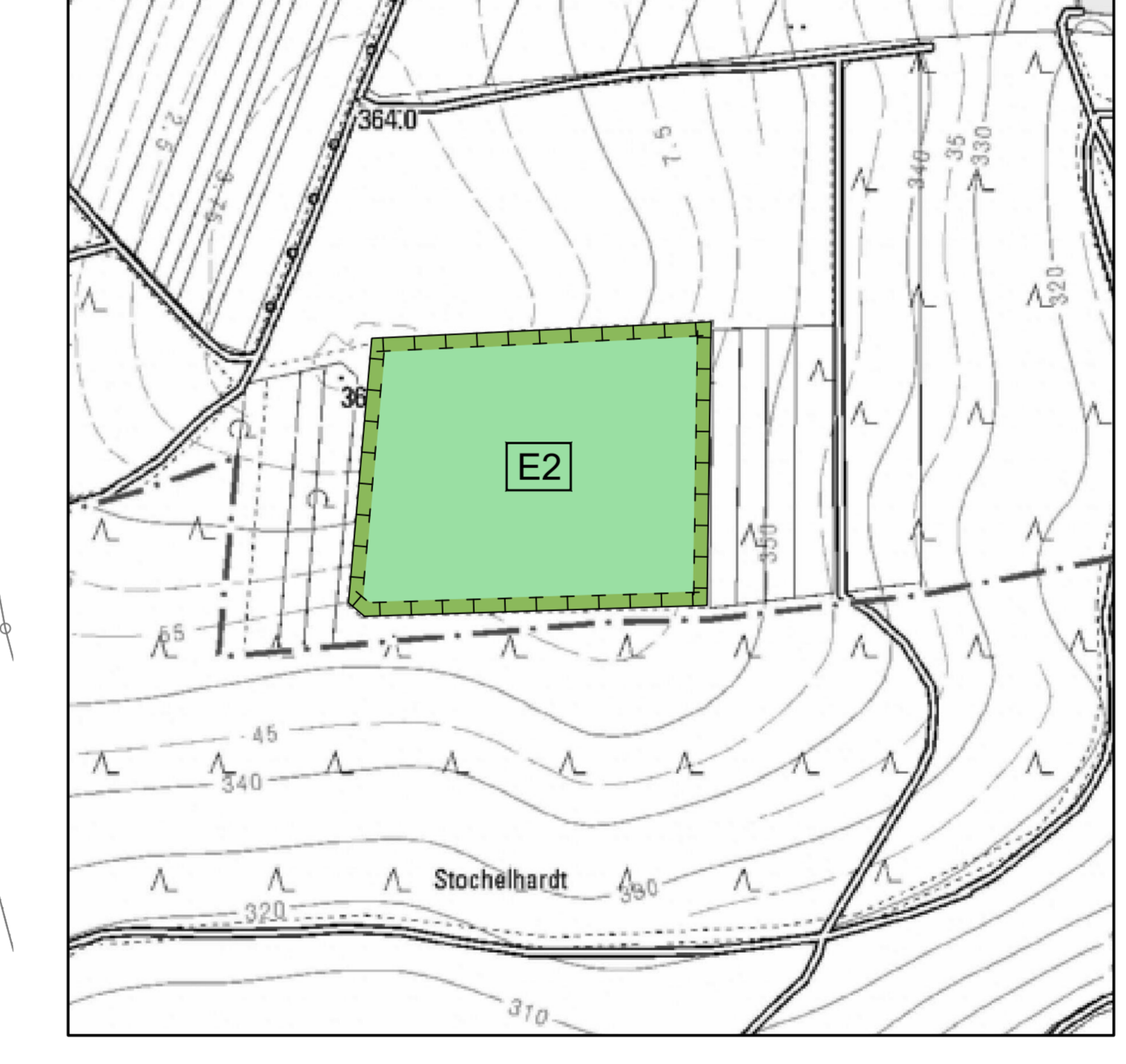
jeweils in der zurzeit gültigen Fassung



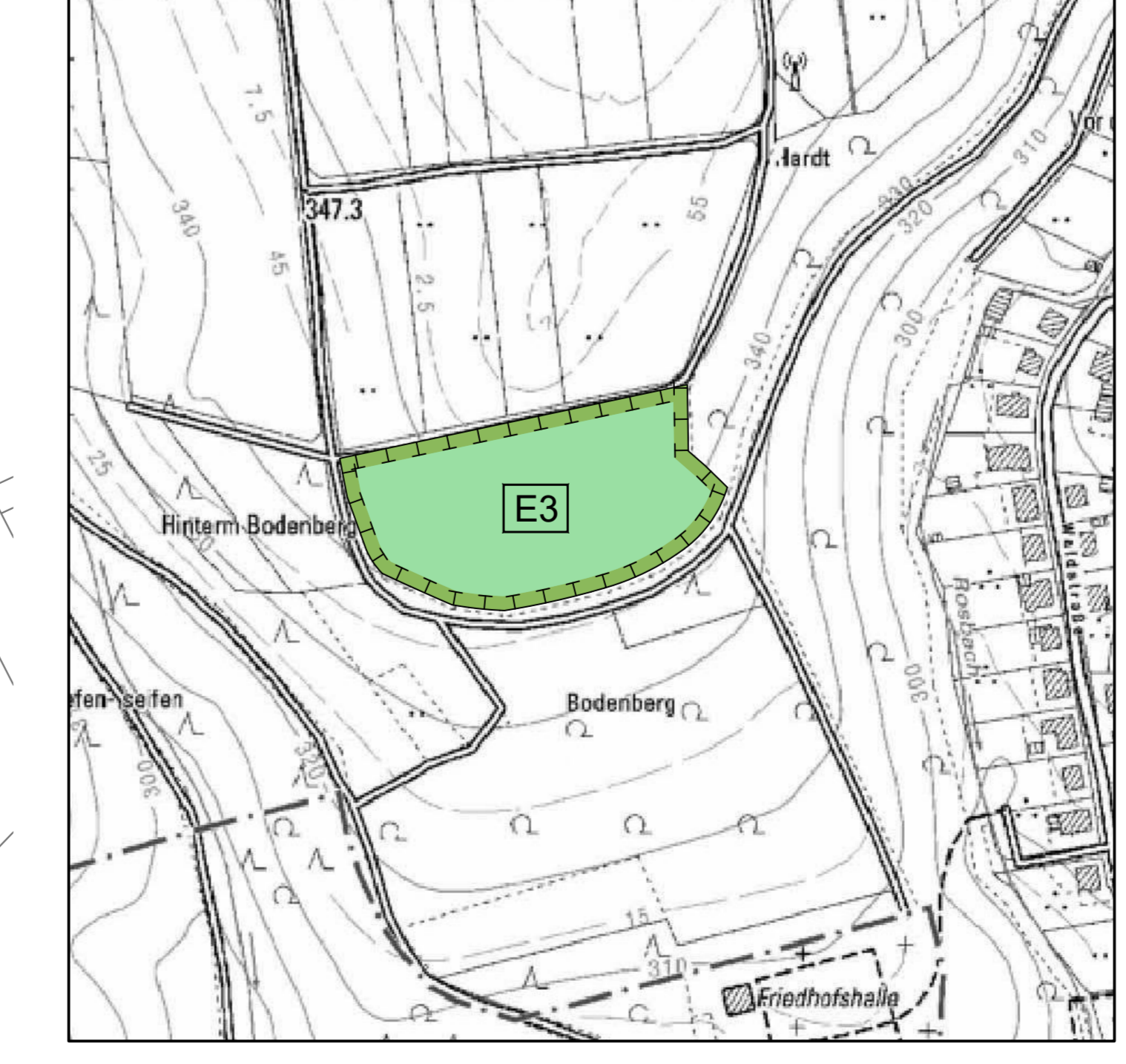
Externe Ausgleichsmaßnahme  
Flur 33, Flurstück 109 (Teilfl.)  
Orts Gemeinde Luckenbach  
M 1:2.500



Externe Ausgleichsmaßnahme  
Flur 32, Flurstück 121 (Teilfl.)  
Orts Gemeinde Luckenbach  
M 1:2.500



Externe Ausgleichsmaßnahme  
Flur 32, Flurstück 103 und 104  
Orts Gemeinde Luckenbach  
M 1:2.500



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
  - GE: Gewerbegebiet
    - Die gemäß § 8 Abs 2 und 3 BauNVO:
      - Zulässig sind:
        - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
        - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
        - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
      - Nicht zulässig sind:
        - Tankstellen,
        - Anlagen für sportliche Zwecke,
        - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
        - Vergnügungsstätten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16, 17 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:
 

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
Zahl der Vollgeschosse:	II
max. zulässige Firsthöhe (in m ü. NN):	364,00
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 40% der Gesamtgrundstückfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 40% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 40% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
  - Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.
  - Ausgenommen sind bei a) und b) die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
  - Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Gebäude bezogen auf NNH (Normalhöhennull) darf 364,00 m ü. NNH nicht überschreiten.
- Flächen, unter denen der Bergbau umging (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von den Bergwerksfeldern „Amely“ und „Philippzschel“ überdeckt. Die letzte Eigentümerin dieser Bergwerksfelder war die Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld „Amely“ liegen keine Dokumentationen vor. Im Bergwerksfeld „Philippzschel“ wurde untertägiger Abbau von Eisenerz betrieben. Aus diesem Grund wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die Ergebnisse sind mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz sowie mit der Eigentümerin der Bergwerksfelder abzustimmen. Die einschlägigen DIN-Normen wie zum Beispiel DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und 2 sind zu beachten.

## B. Planzeichen nach Planzeichenverordnung -PlanzV 90-

- Allgemeine Grundlage
 

Füllschema der Nutzungsschablone	GE	0,4	0,6
Nutzung Baugebiet	II	0,45	
Grundflächenzahl			
Zahl der Vollgeschosse			
max. Firsthöhe			
- Art der baulichen Nutzung
 

GE	Gewerbegebiet
----	---------------
- Maß der baulichen Nutzung
 

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenze
 

GE	Gewerbegebiet
—	Baugrenze
—	überbaubare Grundstücksfläche
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen
 

—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
—	Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 

—	öffentliche Grünfläche
---	------------------------
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 

—	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
---	---
- 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
---	--

**Maßnahmen im Geltungsbereich**  
**Vermeidungsmaßnahmen:**  
V1 Fällung der Bäume vor Baubeginn außerhalb der Brutzonen  
**Sicherungsmaßnahmen:**  
S1 Erhalt des Fichtenbestands mit Windwurfliche  
S2 Erhalt der lückigen Laubböschung mit Graben  
S3 Erhalt der Hützelchen Nr. 4 und 5  
**Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**  
**Ersatzmaßnahmen:**  
E1 Umwandlung von Fichten in artenreichen, zonierten Waldrand auf 41m Tiefe  
E2 zonierte Aufforstung mit Saum und Waldmantel  
E3 Pflanzung 19 Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen
 

—	Änderungsbereich:	—	Böschung
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	—	Bauverbotszone
—	Bestand:	—	Stützmauer
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	—	
- Bestand
 

100	Grundstücksnummer	—	Flurgrenze
—	bestehende Grundstücksgrenzen	—	Böschung
—	Gebäude	—	Baum
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	—	Entfall von Bäumen
—	Begünstigter: VGV Hachenburg	—	
—	Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in NNH	—	

## Hinweise

- Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Str. 1, 56077 Koblenz, stuft den Planbereich als archäologische Verdachtsfläche ein. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsspflicht (§§ 16 - 21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnzeitpunkte sind an landesarchaeologie-koblenz@gke.rlp.de oder 0261-68753000 zu richten.
- Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften können bei der Verbands-gemeindeverwaltung Hachenburg, an jedem behördlichen Arbeitstag während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
- \*Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)\*
- Sollten bei Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Hinweise auf untertägigen Bergbau auftreten, wird empfohlen spätestens dann einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.
- Aufgrund der Hinweise aus Planunterlagen des Altbergbaus ist eine Gefährdung von Gebäuden durch Bergschäden (Stollen und Schachtbau) grundsätzlich nicht auszuschließen. Vor baulichen Eingriffen in Teilflächen des Geltungsbereiches sollte eine eingehende Erkundung unter Beteiligung der bergbaulich zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz) erfolgen. Die einschlägigen DIN-Normen wie zum Beispiel DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und 2 sind zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

## III. Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 BauGB  
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Amely“ und „Philippzschel“. Die letzte Eigentümerin dieser Bergwerksfelder war die Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

GTV Verschleißschutz GmbH  
Gewerbegebiet "Vor der Neuwiese"  
57629 Luckenbach  
3. Änderung  
Bebauungsplan nach § 13 BauGB  
"Gewerbegebiet"  
Gemeinde Luckenbach

Planer	BRENEBACH INGENIEURE
Maßstab:	1 : 500
Plangröße:	1540 x 841
Plan:	Lp B 1
Auftrag Nr.:	054543