

# Textfestsetzungen

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

## **INHALT**

<b>1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB SOWIE BAUNVO)</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)	3
<b>1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO)</b>	<b>3</b>
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
1.2.2 Baumassenzahl (BMZ)	3
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen	3
1.2.4 Zahl der Vollgeschosse	4
1.3 Bauweise	4
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	4
1.5 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	4
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)</b>	<b>4</b>
2.1 Gestaltung der Dächer, Dachformen und Dachneigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	4
<b>3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1 Landschaftspfl. Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen	5
3.2 Landschaftspfl. Gestaltungsmaßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen	5
<b>4. HINWEISE</b>	<b>6</b>
4.1 Entwässerung	6
4.2 Geobasisinformation	6
4.3 Bodenarbeiten	6
4.4 Vorschriften	6
4.5 Denkmalschutz	7
4.6 Bergbau	7
4.7 Kampfmittel	7
<b>5. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
5.1 Frühzeitige Beteiligung	8
5.2 Offenlage	8
5.3 Satzungsbeschluss	8

# **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**

Das Gebiet des Planbereichs wird als GE -Gewerbegebiet- gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig / nicht zulässig

1. Zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Nicht zulässig sind:

- d. Tankstellen,
- e. Anlagen für sportliche Zwecke,
- f. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- g. Vergnügungsstätten
- h. Gewerbebetriebe zum Betrieb einer Müllumladestation einschließlich der zugehörigen Lagerhäuser und Lagerplätze.
- i. Gewerbebetriebe zum Betrieb einer Abfallbeseitigung einschließlich der zugehörigen Lagerhäuser und Lagerplätze.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

### **1.2.2 Baumassenzahl (BMZ)**

Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,5 festgesetzt.

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die max. Gebäudehöhe wird bei Flachdächern (FD) auf 413,00 m ü. NHN und bei Pultdächern (PD) auf 417,00 m ü. NHN festgesetzt.

Überschreitungen der max. Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile z.B. Aufzugschächte, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen etc. sind um bis zu 1,5 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhen gelten aus brandschutztechnischen Gründen nicht für Schornsteine und Antennen.

#### 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

### 1.3 Bauweise

Es wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch in die Planurkunde eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

### 1.5 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine planerischen Lärmschutzmaßnahmen notwendig, sofern zur Nachtzeit, keine Anfahrt der Busse zum Betanken, ausgenommen bei gleichmäßiger langsamer Geschwindigkeit der Busse, auf den Betriebshof der Westerwaldbahn GmbH erfolgt.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 2.1 Gestaltung der Dächer, Dachformen und Dachneigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flach- und Pultdächer (FD / PD) zugelassen. Die Dachneigung bei Pultdächern beträgt max. 12°.

2.1.2 Flachdächer und bis zu 12 Grad geneigte Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

2.1.3 Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

### **3. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Landschaftspf. Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen**

##### 3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

###### a. Wasserdurchlässiger Belag

Für die eigentliche Stellfläche wurde ein wasserdurchlässiger Belag gewählt, um die Versiegelung zu minimieren.

##### 3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

###### a. Grünfläche Randbereich

Die Grünfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern, vorzugsweise aus gebietseigenem Saatgut (Regiosaatgut), einzusäen. Die Säume sind als artenreiche Gras- und Krautstreifen zu entwickeln, die Mahd darf erst nach dem 1. September erfolgen.

Im südlichen Grünstreifen entlang der K 117 sind im Abstand von ca. 12 m insgesamt 10 Stück Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Sortierung „Hochstämme, 2xv o.B., Stammumfang 12-14 cm“ sachgerecht zu pflanzen und mit Pfählen zu sichern, auf ausreichende Bewässerung ist insbesondere im ersten Jahr der Pflanzung zu achten. Die Bäume dürfen nur zur Gewährung der Verkehrssicherheit und des erforderlichen Lichtraumprofils zurückgeschnitten werden. Abgängige oder nachhaltig geschädigte Exemplare sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit gleichartig zu ersetzen.

Als zusätzliche, auch visuell wirksame Abgrenzung zwischen der Busstellfläche und der Straße bzw. dem angrenzenden Bahnbetriebsgelände ist zwischen den Bäumen eine Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen, im Abstand von ca. 50 cm sind insgesamt ca. 130 Pflanzen der Sortierung 2/0, 50-80 cm auszubringen.

Im westlichen und nördlichen Randstreifen sind im Abstand von ca. 10 m, Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, je 10 Stück Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*), Sortierung und Pflanzhinweise s.o.

#### **3.2 Landschaftspf. Gestaltungsmaßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen**

##### 3.2.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

###### a. Baumpflanzung um Verwaltungsgebäude

Südlich und nordöstlich des Verwaltungsgebäudes sind auf der Parzelle 51/2, Gemarkung Steinebach, Flur 3, die Teil der Entwicklungssatzung ist, insgesamt 13 Bäume zu pflanzen.

Südlich des Gebäudes sind 8 Stück Vogelbeere, nordöstlich 5 Stück Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen, Sortierung und Pflanzhinweise s. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplans „Aufm Beil“ Steinebach/Rosenheim.

b. Grünlandextensivierung auf externer Ausgleichsfläche

Auf dem insgesamt 4.037 m<sup>2</sup> großen Flurstück Nr. 155, Gemarkung Elbergrund, Flur 5 werden auf einer Fläche von ca. 2.860 m<sup>2</sup> die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zur Nutzungsextensivierung durchgeführt. Die artenarme Glatthaferwiese auf mesophilem Standort wurde bisher intensiv genutzt. Die Bewirtschaftung kann durch Mahd oder Beweidung erfolgen, frühester Mahd- oder Beweidungszeitpunkt ist der 1. Juli. Gülle, mineralische Düngemittel und Pestizide dürfen nicht ausgebracht werden.

Zur Förderung der Artenvielfalt ist nach leichter Bodenverwundung durch streifenweises Fräsen geeignetes Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil auszubringen. Zur Vorbereitung ist die Grasnarbe bodennah zu mähen.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Entwässerung**

Die Vorschriften der allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Betzdorf sind zu beachten.

### **4.2 Geobasisinformation**

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

### **4.3 Bodenarbeiten**

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sowie DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 zu berücksichtigen.

### **4.4 Vorschriften**

DIN-Normen, auf welche in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, werden bei der Gemeindeverwaltung von Steinebach/Sieg, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain zur Einsicht bereitgehalten.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 16 - 21 DSchG der Meldepflicht an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1, 56077 Koblenz, landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder Tel. 0261 6675-3032.

Der Bauherr ist nach § 21 Abs. 2 DSchG RLP verpflichtet, den Beginn von Erd- und Bauarbeiten mit der oben genannten Stelle rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp oder Tel. 0261-66753000 zu richten.

#### **4.6 Bergbau**

Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau sowie Relikte des Bergbaus gestoßen, sollte ein Baugrundberater / Geotechniker bzw. das Landesamt für Geologie und Bergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 hinzugezogen werden.

#### **4.7 Kampfmittel**

Für zukünftige Baumaßnahmen ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzuraten.

## 5. Verfahrensvermerke

### 5.1 Frühzeitige Beteiligung

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Steinebach/Sieg, den \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde Steinebach/Sieg

\_\_\_\_\_  
Hans-Joachim Greb  
Ortsbürgermeister

### 5.2 Offenlage

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs.2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Steinebach/Sieg, den \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde Steinebach/Sieg

\_\_\_\_\_  
Hans-Joachim Greb  
Ortsbürgermeister

### 5.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Steinebach/Sieg hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Steinebach/Sieg, den \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde Steinebach/Sieg

\_\_\_\_\_  
Hans-Joachim Greb  
Ortsbürgermeister