

**Bebauungsplanentwurf: Gewerbe- und Wohngebiet „Heidchen“,  
Bannberscheid**

## **Textliche Festsetzung**

### **1. Planungsrechtliche Festlegungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) BauGB und § 1 + (2+3) BauNVO

Im Planungsgebiet sind gem. § 8 BauNVO eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE) und gem. § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet (WA).

##### **1.1.1**

**- Festsetzungen für die Gewerbegebiete ohne Nutzungseinschränkung (GE)(§ 8 BauNVO)**

Gem. § 1 (5+9) BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen. Zulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 1-3 und § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.86 abzuleiten.

Gem. § 1 (6) BauNVO werden die nach § 8 (2) Nr. 4 und § 8 (3) Nr. 2+3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

### 1.1.2

#### - Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E1)

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die vorhandene Betriebsstätte auf ihren derzeitigen Bestand und Nutzung als Tonlagerhalle festgeschrieben wird. Bei einer Aufgabe der derzeitigen Nutzung sind die nach Nr. 1.1.3 genannten Anlagen zulässig.

### 1.1.3

#### - Festsetzungen für das eingeschr. Gewerbegebiet (GE-E2)

Zulässig sind Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO.

Gem. § 1 (5+9) BauNVO werden die nach § 6 (2) Nr. 1-5 und Nr. 7-8 zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohngebäude ohne Betriebsbezug sind nicht zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO werden die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind ausschließlich Betriebe, die dem Störcharakter der Abstandsklasse 7 des Abstandserlassen vom 26.02.1992 entsprechen, zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 (2) Nr. 4 zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 8 (3) Nr. 2+3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.1.4

#### - Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA)

Zulässig sind Anlagen nach § 4 (2) Nr. 1-3 BauNVO. Die Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1-5 werden ausgeschlossen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und 17 BauNVO

### 1.2.1

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ) und als max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### 1.2.2

Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 18 (1) BauNVO sind durch Planeinschrieb Trauf- (max. ~~7,0~~ m) und Firsthöhen (= max. ~~7,0~~ m) vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen Gelände bzw. vom festgelegten Bezugspunkt (Planeinschrieb).

*gem. Plan: TH : 11 m  
alt/bisher FH : 7 m*

*11*

*Wird geändert*

*neu: (TH 7m)  
FH 11m*

### **1.2.3**

#### **Geschoßigkeit**

Die baulichen Anlagen dürfen max. 2 Vollgeschosse haben.

### **1.2.4**

#### **Einzel- und Doppelhäuser**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **1.2.5**

#### **Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. II WE begrenzt. Dies soll zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Bannberscheid beitragen.

## **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 1/6 der Gebäudelänge (max. 4,00 m) auf höchstens 1,00 m (Erker, Treppenhausvorbau) zulässig ist.

#### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In den festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen nur bedingt zulässig. Sie dürfen 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## **1.4 Bauweise**

Im WA- und MI-Gebiet besteht „offene Bauweise“. Im gesamten GE-Gebiet besteht eine „besondere Bauweise“ mit Einhaltung der Grenzabstände nach LBauO.

## **1.5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB / (2+6) und § 19 (4) BauNVO

Stellplätze und Zufahrten innerhalb der als private Grünflächen dargestellten Bereiche sind unzulässig.

Grundstückszufahrten mit direkter Anbindung an die L 300 und K 82 sind unzulässig.

Grundstückszufahrten für Gewerbegrundstücke dürfen max. 7,50 m breit sein, gemessen vor der Eckausrundung, die max. 10 m betragen darf. Für ein Gewerbegrundstück werden max. 2 Zufahrten zugelassen.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

### **1.6.1 Bodenversiegelung**

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind für die befestigten Flächen bodenversiegelnde Maßnahmen nicht zulässig. Dieses gilt auch für die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Flächen.

Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke, sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

### **Rückhalten von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne oder andere Rückhalteinrichtungen (Mulden o.ä.) zu leiten; von der Rückhalteinrichtung darf das Regenwasser nur gedrosselt (max. 1 m<sup>3</sup>/Std.) an die öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal abgegeben werden.

Das Fassungsvermögen (Zisterne oder Rückhalteinrichtung) muß mind. 20 l / m<sup>2</sup> der überbauten Grundfläche betragen.

Der Überlauf der Rückhalteinrichtungen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

### **1.6.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

( § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. unbedingt zu erhalten.

#### **Verkehrsgrün**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind gem. Planeintragung und Pflanzliste mit Gehölzen zu bepflanzen. In den freizuhaltenen Sichtfeldern darf die strauchartige Bepflanzung eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

#### **Eingrünung (öffentliche und private Grünfläche)**

Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einer lockeren, differenziert gegliederten Abpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste) zu bepflanzen.

Neben den durch Planeintrag gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mind. 1 Baum von 200 - 250 cm Höhe und einem Stammumfang von mind. 14 cm und mind. 10 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind mind. 20% der Fassaden zu begrünen.

Im Bereich von geschlossenen Wandteilen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fassadenfläche sind mind. 25% der Fassaden zu begrünen.

## Bebauungsplan „Heidchen“ in der Ortsgemeinde Bannberscheid

### Zuordnungsklausel (in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

<b>Eingriffsbereich (max. Neuversiegelung)</b>		<b>Ausgleichsmaßnahme</b>	
Erschließungsanlagen im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 2520 qm	<b>1</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> Neuversiegelung = ca. 26,8 %	<b>C</b>
private Bauvorhaben im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 6880 qm	<b>1</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> mögliche Neuversiegelung der Grundstücke = ca. 73,2 %	<b>C</b>
Erschließungsanlagen im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 6030 qm	<b>2</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> Neuversiegelung = ca. 12,5 %	<b>A</b>
private Bauvorhaben im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 42070 qm	<b>2</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> mögliche Neuversiegelung der Grundstücke = ca. 87,5 %	<b>A</b>
Erschließungsanlagen im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 1620 qm	<b>3</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> Neuversiegelung = ca. 19,6 %	<b>B</b>
private Bauvorhaben im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 6640 qm	<b>3</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> mögliche Neuversiegelung der Grundstücke = ca. 80,4 %	<b>B</b>
Erschließungsanlagen im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 2160 qm	<b>4</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> Neuversiegelung = ca. 35,7 %	<b>D</b>
private Bauvorhaben im Eingriffsbereich der Bezugsziffer ca. 5840 qm	<b>4</b>	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig je m <sup>2</sup> mögliche Neuversiegelung der Grundstücke = ca. 64,3 %	<b>D</b>

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

### **2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen**

#### **- Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet**

- Dachgestaltung, Form, Aufbauten, Fenster und Eindeckungen

Im allgem. Wohngebiet sind Walm- und geneigte Dächer von 25 - 45° zulässig. die Dacheindeckung innerhalb einer Hausgruppe ist einheitlich zu halten bzw. abzustimmen.

#### **- Festsetzungen im Gewerbegebiet (GE) sowohl im eingeschränkten als auch uneingeschränkten Gewerbegebiet**

- Dachgestaltung, Form, Aufbauten

Im Gewerbegebiet sind bei zweigeschossigen Bebauungen geneigte Dächer von 25 - 45° zulässig.

Ansonsten sind Flachdächer und funktional bedingte Sheddächer zulässig.

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 25 m beträgt, sind nach längstens 20 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 1,00 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern.

### **2.2 Gestaltung von nicht überbauten Flächen**

#### **2.2.1 Festsetzung zur Begrünung**

Der Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen, der als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, ist wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet	70 %
Gewerbegebiet	30 %
Industriegebiet	30 %

Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen (bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche) mit Bäumen (lt. Pflanzliste) wird festgesetzt:

Mischgebiet	1 Baum / 250 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	1 Baum / 200 m <sup>2</sup>
Industriegebiet	1 Baum / 200 m <sup>2</sup>

Angerechnet werden die im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen festgesetzten Bäume (Bepflanzung nach Pflanzliste).

Der Mindestanteil der Grundstücksfreifläche, der mit Sträuchern zu bepflanzen ist (Bepflanzung nach Pflanzliste) wird wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet	5 Sträucher / 150 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	5 Sträucher / 200 m <sup>2</sup>
Industriegebiet	5 Sträucher / 200 m <sup>2</sup>

Im Gewerbegebiet sind in jedem Vorgarten mind. ein einheimischer Laubbaum, ein Großstrauch oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen.

#### Abpflanzung der Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze sind zu übergrünen, für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen werden auf die Pflanzungen entsprechend gerechnet.

#### Anrechnung von Gehölzen

Für die Festlegungen unter Punkt 7 Absatz 2 und 3 sind nur folgende Gehölze anrechenbar:

1. Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahme erhaltene Bäume, Obstbäume und Sträucher
2. Neuanpflanzungen von Laubbäumen von mind. 2 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mind. 14 cm oder Obsthochstämme
3. Neuanpflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 40 cm
4. Ausschließlich Gehölze, die - soweit nichts anderes festgesetzt - in der Gehölzliste enthalten sind.

#### **2.2.2 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen**

Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster, in Anpassung an die öffentlichen Flächen, auf wasserdurchlässigem Oberbau.

Im Bereich der Stellplatzflächen sind nur die Zufahrtswege zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder wassergebundener Decke anzulegen.

#### **2.2.3 Einfriedungen**

Im Gewerbegebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen im Bereich der Vorgärten die Einfriedungen, wie Mauern auf eine max. Höhe von 0,80 m und nicht blickdichten Zäunen auf eine max. Höhe von 1,50 m zulässig. Bei einer Gesamthöhe der

Einfriedung von mehr als 1,00 m ist diese mind. 1,00 m hinter die Grundstücksgrenzen zu setzen und zum öffentlichen Bereich hin abzupflanzen, es sei denn, vor der Grundstücksgrenze liegt ein mind. 1,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen.

Die Zulässigkeit von Abpflanzungen bleibt unberührt.  
Zum Nachbargrundstück sind max. 2,00 m hohe Zäune zulässig.

#### **2.2.4 Abfallbehälterplätze**

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.  
Sie sind entweder in Bauteilen einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

Ransbach-Baumbach, im Juni 1997

Architekturbüro Schenkelberg  
Mühlenweg 2  
56235 Ransbach-Baumbach



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.96.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.90 (BGBl. I S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und der Din 18003.

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.95 (siehe Ziffer 5.) und § 172 BauGB.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.95 (GVBl. S. 19)

Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.94 (GVBl. S. 153)

Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.87 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.91 (GVBl. S. 419); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 1036)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.90 (BGBl. I S. 1036).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPlG) vom 23.05.78 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.90 (GVBl. S. 277).

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.77 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz vom 08.04.91 (GVBl. S. 124) insbesondere § 5 (2)