

TEXT-FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB

ZU DEM BEBAUUNGSPLAN "CHURFELD" DER ORTSGEMEINDE MOSCHHEIM

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet
- 1.1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung-GE (NE)
Zulässig sind Anlagen im Sinne von § 6 (2) Nr. 2-4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.
Alle sonstigen Vorhaben nach § 6 bzw. § 8 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Gewerbegebiet-GE
Gem. § 1 (4) BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen gem. § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 zulässig.
Als Ausnahmen sind zugelassen die Anlagen und Einrichtungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.
- 1.2 Industriegebiet-GI
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen nach § 9 BauNVO.
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet-WA
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen gem. § 4 (2) Nr. 1 - 3 und (3) Nr. 1 - 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI): GRZ 0,8, BMZ 9,0

Gewerbegebiet (GE): Geschoßzahl max. II, GRZ 0,8, GFZ 1,6

Allgemeines Wohngebiet (WA): Geschoßzahl II, GRZ 0,4, GFZ 0,8

Die Gebäudehöhe im GI und GE wird auf max. 15,00 m, gemessen vom natürlichen Gelände, begrenzt.

3. Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (WA) - offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Gewerbegebiet - gem. § 22 (4) BauNVO dürfen Hochbauten mit einer Gebäudelänge über 50 m errichtet werden.

4. Stellplätze, Garagen

Stellplätze ohne Überdachung sind außer auf dem besonders ausgewiesenen Parkplatz ansonsten auf den Baugrundstücken nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen sind auch in den Grundrißflächen der Baukörper und in den Kellergeschossen gestattet. Benachbarte Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze müssen in einer Flucht- und Höhenlage errichtet werden.

5. Gebäudestellung/Firstrichtung

Im WA-Gebiet ist die Hauptfirstrichtung parallel der seitlichen Grundstücksgrenzen zum Flurstück Nr. 935/4 festgesetzt.
Im GI- und GE-Gebiet ist die Gebäudestellung in der Anordnung der Hauptfirstrichtung bzw. der Gebäudelängsachse nicht festgelegt. Grundsätzlich soll die Gebäudestellung sich der Anordnung der umgebenden Bebauung einfügen. Dabei soll die Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zu einer der beiden Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

6. Höhenlage der Gebäude

Im GI- und GE-Gebiet wird die Höhenlage der Gebäude auf maximal 15,00 m über natürlichem Gelände festgelegt.
Im WA-Gebiet darf das Gebäude mit OKF-EG (Oberkante Fußboden Erdgeschoß) max. 0,60 m über der fertig ausgebauten Straßenhöhe errichtet werden, gemessen in der Gebäudemitte.

7. Böschungsflächen,

die Straßen baubedingt an den seitlichen Rändern der öffentl. Verkehrsflächen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehen, müssen von den privaten Grundeigentümern auf den Grundstücken geduldet werden.
Sie sind angemessen flach abzuböschern und ausreichend gegen Abrutschen durch geeignete Bepflanzung abzusichern. Die davon betroffenen Flächen verbleiben im Privateigentum.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugestaltung

Im GI- und GE-Gebiet sollen die geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung gestalterisch angepaßt eingefügt werden, insbesondere im Bezug auf die Fassadengestaltung, die Dachform und -eindeckung sowie die Dachneigung.

Für das WA gilt:

Dachform: -Sattel- und Walmdach; bei Garagen -Flachdach.

Dachneigung: - I geschossig max. 45 Grad

II geschossig max. 30 Grad

Dachaufbauten: -(Gauben) nur bei Dachausbau als Vollgeschoß zulässig, auf max. 1/3 der Dachlänge mit mind. je 2,50 beiderseitigem Giebelabstand.

Drempel: -(Kniestock) nur bei Dachausbau als Vollgeschoß max. 0,75 m hoch, gemessen OKF-Dachgeschoß bis UK-Fußpfette an der Außenwand.

Im Bereich des Gewerbegebietes und des Industriegebietes gilt:

Dachform: -Satteldach, Flachdach, Pultdach

Dachneigung: -max. 30 Grad

Dacheindeckung: -dunkelgrau, schwarz, dunkelbraun, ziegelrot

Fassadenflächen: -sind in Putz oder Verblendmauerwerk auszuführen teilweise in Sichtbeton, Holz- oder Schiefer-verschalung zulässig, jedoch keine Blech- oder Kunststoffplatten

Werbeanlagen: -sind nur für den Eigenbedarf, nicht an Bäumen, Zäunen oder Vordächern gestattet.

2. Einfriedigung

Für das Industrie- und Gewerbegebiet gilt, daß die Einfriedigung nicht als geschlossene Mauern oder Wände und nicht höher als 2,0 m ausgeführt werden dürfen.

3. Grünordnung

Die auszuführende Grünordnung erfolgt nach dem landespflegerischem Planungsbeitrag, der Anlage des Bebauungsplanes ist. Die in diesem Plan eingetragenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot zur Anlage von Schutzstreifen und landschaftl. Raumgliederung sind mit bodenständigen Gehölzern auszuführen (siehe Pflanzenliste als Anlage).

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Historische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege (Außenstelle Koblenz), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73626. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rhld.- Pfalz der Meldepflicht an vorgenannte Dienststelle.

Rechtsgrundlagen des Textes

1. Bauplanungsrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, (BGBl. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), geändert durch VO vom 23.01.1990.

2. Bauordnungsrecht

Landesbauordnung für Rhld. - Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), ber. GVBl. 1987 S. 48.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Churfeld" der Ortsgemeinde Moschheim

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Die im Bebauungsplan fixierten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern.

(2) Die zu erhaltenden Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestände sind während der Bauphasen zu schützen. Hierzu sind die RAS-LG 4 und die DIN 18920 anzuwenden.

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbezellen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je 500 m² gesamter Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen (G1). Zusätzlich sind mindestens 25 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Bepflanzung der Flächen ist gleichzeitig mit der Bebauung der Gewerbeflächen auszuführen. Ein Begrünungsplan ist dem Bauantrag beizufügen.

(2) Im Angrenzungsbereich an die Wohnbebauung ist der Fichtenforst in einem 10 m breiten Bestandsstreifen zu erhalten. Die angeschnittene Seite des Bestandes ist mit Laubgehölzen vorzupflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste zu G2).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Ersatzmaßnahmen

E1 Die Maßnahme sieht die Anpflanzung von Gehölzbeständen auf einer Tonabraumhalde vor (s. Pflanzenvorschlagsliste). Anschließend ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.

E2 Im Randbereich der Gewerbeflächen sind neue Gehölze anzupflanzen. Hierzu sind die nicht überbaubaren Flächen, die entlang der Bebauungsplangrenzen verlaufen, zu mindestens 50 % mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Eine naturnahe Bachufervegetation ist entlang des Baches an der westlichen Planungsgrenze durch Anpflanzung von Erlen, Eschen und anderen Gehölzen zu schaffen (s. Pflanzenvorschlagsliste).

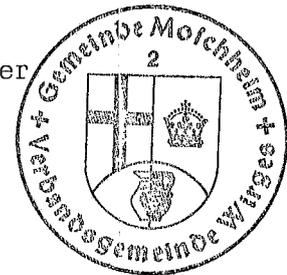
- E3** Alle Oberflächenwässer sind z. B. in Zisternen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und soweit möglich in den Produktionskreislauf zu integrieren. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den östlich gelegenen Klärteich der Fa. Fuchs bzw. nach Vorklärung durch Absetzbecken in den Dorfbach einzuleiten. Entsprechende Rückhalte- und Nachweise über die Einbindung in den Produktionskreislauf sind dem Bauantrag beizufügen.
- E4** Die Fläche ist von jeglicher Bewirtschaftung auszunehmen. Auf der Parzelle 874/3 kann ein Versickerungs-/Rückhaltebecken mit natürlichem Uferbewuchs und ohne Sohl- bzw. Uferbefestigung angelegt werden.

Die Maßnahmen **E1** bis **E4** sind unmittelbar nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes umzusetzen.

- E5** Als Ersatz für die Versiegelung durch die Straße sind Anpflanzungen von Sträuchern und Erlen auf den Parzellen 949 bis 954 (Flur14) vorzunehmen (s. Pflanzenvorschlagsliste). Diese Maßnahme ist zeitgleich mit der Bauausführung der Straße umzusetzen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28. DEZ. 04. in der Wochenzeitung Nr. 52 für die VG.-Wirges gem. §12 BauGB bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft. Moschheim, den 30. DEZ. 04.

(Fein) Ortsbürgermeister



Ausgefertigt:

Moschheim, den 21. DEZ. 04.
Ortsgemeinde Moschheim

(Fein) Ortsbürgermeister

