

Text - Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

1. Das Gebiet des Planbereiches ist "Gewerbegebiet" (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung.
2. Im Planbereich sind alle Anlagen gem. § 8 BauNVO zulässig, somit auch die Vorhaben, die ausnahmsweise zugelassen werden können.
3. Die Gebäudestellung muß parallel der vorderen Baugrenze erfolgen.
4. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist aus der Planurkunde zu entnehmen.
5. An den vorhandenen oder noch zu bildenden Grundstücksgrenzen wird nach außen jeweils ein Streifen, mindestens von 10 Meter, als private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Diese Grünfläche darf auch nicht als Lager- oder Parkfläche genutzt werden. Sie ist grünordnerisch anzulegen.
6. Zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze können Parktaschen angeordnet werden. Die Versiegelung der Flächen auf den jeweiligen Grundstücken, insbesondere im Bereich der Zufahrten und der Stellflächen, sind auf ein Mindestmaß zu bringen. Im Bereich der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze bzw. Parkplätze, Fußwege, sind diese durchsickerungsfähig auszubilden.
7. Die Stromversorgung erfolgt nach Angaben des Energieträgers, KEVAG Koblenz.  
Wegen eines eventuellen Anschlusses wird den interessierten Firmen empfohlen, sich rechtzeitig mit der KEVAG - Betriebsabteilung Siershahn - in Verbindung zu setzen. Für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe ist je nach den Leistungsanforderungen entweder eine gemeinsame abnehmereigene oder mehrere abnehmereigene Transformatorenstationen notwendig.
8. Im Bereich der Schutzstreifen der vorhandenen 20 kV-Freileitung ist, soweit Baugrundstücke davon betroffen sind, eine eingeschränkte Bebauung möglich. Die Ausführungsart der Gebäude im Bereich der Schutzstreifen ist vor Beginn der Bauplanung mit der KEVAG - Betriebsabteilung Siershahn - abzustimmen, damit die nach den VDE-Bestimmungen erforderlichen Sicherheitsabstände von den Gebäuden zu den Leiterseilen eingehalten werden.  
Bepflanzungen im Bereich der 20 kV-Freileitung haben nur mit niedrigwachsenden Sträuchern und Bäumen zu erfolgen, die die Freileitung nicht gefährden.  
Die Gaserschließung in den projektierten Straßen richtet sich danach, ob gasverbrauchsintensive Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Den Unternehmungen wird empfohlen, sich rechtzeitig mit der Gasversorgung Westerwald in Höhr-Grenzhausen in Verbindung zu setzen.

9. Entlang der freien Strecke der L 267 und der K 142 sind die Anliegergrundstücke durch gärtnerische Maßnahmen so abzugrenzen, daß von dort keine Fahrzeuge oder Personen auf die freien Strecken oder umgekehrt gelangen können. Es muß eine lückenlose Einfriedigung erfolgen. Im Bereich der Erschließungsstraßeneinmündung darf die Bepflanzung im Bereich der Sichtflächen max. 0,80 Meter über dem Fahrbahnniveau betragen.
10. Zwischen dem vorhandenen Friedhof und der Baugrenze im Planungsgebiet in diesem Bereich muß eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit heimischem Baum- und Strauchwerk bis zur Gebrauchsabnahme der baulichen Anlagen erfolgen. Die jeweilige Art der Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen richtet sich nach dem landespflegerischen Planungsbeitrag zur Bauleitplanung und ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren des jeweiligen Bauantrages im Detail festzulegen.
11. Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - In der Neubitz" ist und war ein landespflegerischer Planungsbeitrag zur Bauleitplanung des Landschaftsarchitekten Alexander Brüll, Montabaur. Die darin getroffenen Festsetzungen sind auch Bestandteil dieses geänderten Bebauungsplanes.
12. Die Versiegelung der Flächen auf den jeweiligen Grundstücken des Plangebietes sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Private Stell- und Parkplätze, Fußwege etc. sind durchsickerungsfähig auszubilden.