

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)
    - Industriegebiet (GI)
    - Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
    - Zulässig sind:
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
      - Tankstellen
    - Ausnahmsweise zulässig sind:
      - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
    - Unzulässig sind:
      - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
      - Vergnügungsstätten
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
    - Industriegebiet
    - Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen: Grundflächenzahl GRZ = 0,6
    - Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
    - Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) Z = II
    - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
    - Maßgeblich für die Bestimmung der Oberkanten baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil.
    - Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
  - Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
    - Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dies nicht anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widerspricht.
  - Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)
    - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, insbesondere Garagen, nicht errichtet werden.
  - Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
    - Die Erschließungsstraße werden als Straßenverkehrsflächen dargestellt.
    - Die Böschungen des Straßenkörpers kommen auf den Baugrundstücken zum liegen.
  - Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)
    - An der Erschließungsstraße sind die festgesetzten Stellplätze zu errichten. Sie dürfen nicht überdeckt werden. (Diese werden durch den gegenüber liegenden Betrieb errichtet).
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
    - Im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In Abstimmung mit dem landschaftlichen Begleitplan werden auf diesen Flächen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern hergestellt.
    - Maßnahmen zum Schutz bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können, werden auf externen Flächen durchgeführt. Zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet sich die Gemeinde im Rahmen weitergehender Regelungen.
    - Oberflächen- und Dachflächenwasser
      - Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Versickerung auf die Abflussverhältnisse darf Oberflächen- und Dachflächenwasser im gesamten Plangebiet nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden (ausgenommen vorhandene Bebauung gemäß Planzeichnung).
      - Das Oberflächenwasser der Straße wird in den straßenseitigen Gräben eingeleitet, der dann breitflächig in das "Bruch" abgeleitet wird.
      - Eine Ableitung von Niederschlagswasser über Kanal ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern (flache, offene Erdmüden; keine Schachtversickerung). Auf den Grundstücken sind hierzu je qm versiegelter Fläche 20 l Versickerung- bzw. Rückhaltevolumen vorzuzhalten.
- Bauordnungrechtliche Vorschriften**
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)
    - Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## PLANZEICHENLEGENDE

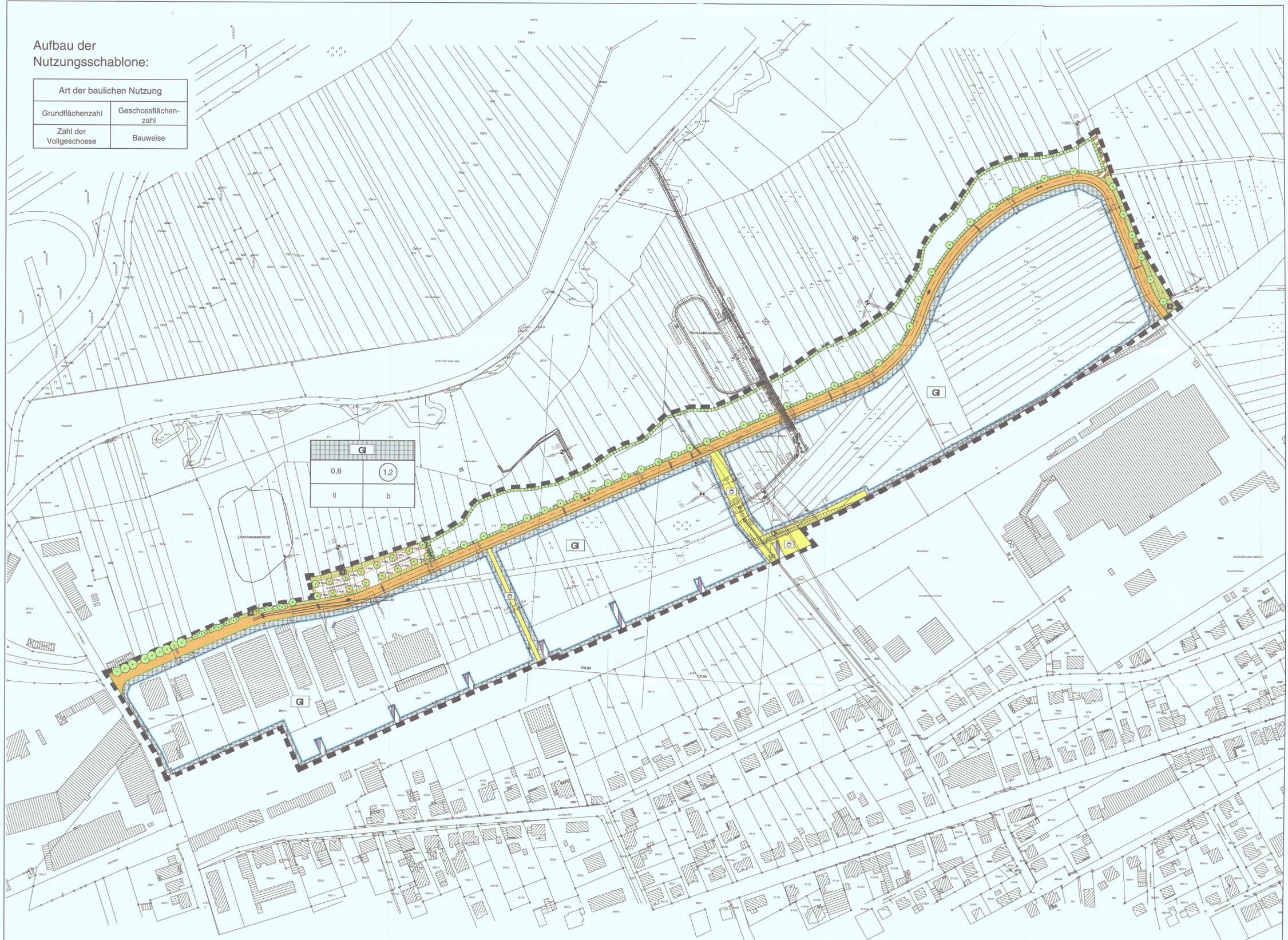
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
  - besondere Bauweise offen, jedoch Gebäudelänge bis max. 100 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze (3.5. PlanzV)
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (6.2. PlanzV)
  - Straßenverkehrsflächen (6.3. PlanzV)
  - Verkehrsflächen (6.3. PlanzV) Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Grünflächen** (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
  - Grünfläche (9. PlanzV)
    - Ö = Öffentliche Grünfläche
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) vgl. Textfestsetzungen**
  - Erhaltung von Bäumen (13.2 PlanzV)
  - Anpflanzen von Bäumen (13.2 PlanzV)
  - Anpflanzen von Sträuchern (13.2 PlanzV)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbestimmung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Abwasser
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, 13.1 PlanzV)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (private Stellplätze), Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Richtfunkverbindung mit Schutzbereich max. zulässige Bauhöhe 250,00 m über NN
  - Bahnanlage (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)
- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
  - Vermaßung, z.B. 15,0 Meter
- Kennzeichnungen (Bestand/ Kartengrundlage mit Ergänzungen)**
  - Bestehende Hauptgebäude
  - Bestehende sonstige bauliche Anlagen
  - Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Den Festsetzungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (INV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
  - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch das Euro-Anpassungsgesetz Rheinland-Pfalz vom 16.12.2001 (GVBl., S. 481).
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch das Euro-Anpassungsgesetz Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl., S. 29).
  - Landespflegegesetz (LPfG) vom 05. Februar 1979 (GVBl., S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 16.12.2002 (GVBl., S. 481).

## Aufbau der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbescheid (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Aufstellungsbescheid durch den Ortsbürgermeister Bruchmühlbach-Miesau am 22.02.2002
- Ortsübliche Bekanntmachung**

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 14.03.2002
- Vorgezogene Beteiligung der Bürger**

Vorgezogene Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde abgesehen (Beschluss 13.05.2004)
- Ortsübliche Bekanntmachung**

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 08.01.2004
- Öffentliche Auslegung**

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 19.01.2004 bis 19.02.2004
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) am 12.01.2004
- Ortsübliche Bekanntmachung**

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten, verkürzten Offenlegung des nochmals geänderten Planentwurfs (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) am 08.04.2004
- Öffentliche Auslegung (verkürzt)**

Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des nochmals geänderten Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) vom 16.04.2004 bis 30.04.2004
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange**

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die erneuerte Auslegung (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) am 14.04.2004
- Prüfung der Anregungen**

Prüfung der Anregungen der Offenlegungen fristgemäß vorgebrachten Anregungen im Ortsbürgermeister (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 13.05.2004
- Ergebnisse der Prüfung**

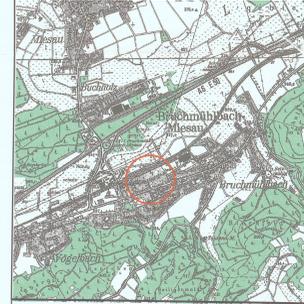
Mitteilung der Ergebnisse der Prüfung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 27.05.2004
- Satzungsbeschluss**

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 13.05.2004
- Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Bruchmühlbach-Miesau, den 27.05.2004  
*Neumann* Ortsbürgermeister
- Ortsübliche Bekanntmachung**

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 03.06.2004
- In-Kraft-Treten**

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.  
Bruchmühlbach-Miesau, den 04.06.2004  
*Neumann* Ortsbürgermeister



**PTI** Generalplanungs-AG  
Architekteningenieure

Projekt: **Bebauungsplan "Am Güterbahnhof"**

Planungsleiter	Änderungen	Bezt.	Datum
OG Bruchmühlbach-Miesau			

Besteller:	Gesetzgeber:	Stempel / Datum:
Jochum	Dechert	

Planungsnummer:	Datum:	Stempel / Datum:
BP 87	April 2004	

Blattnummer:	Maßstab:	Dipl.-Ing.:
1	1:1000	

Planungsbüro: *PTI*  
Hauptstraße 40, 55574 Bruchmühlbach-Miesau  
Tel. 0633300181 Fax. 600 82