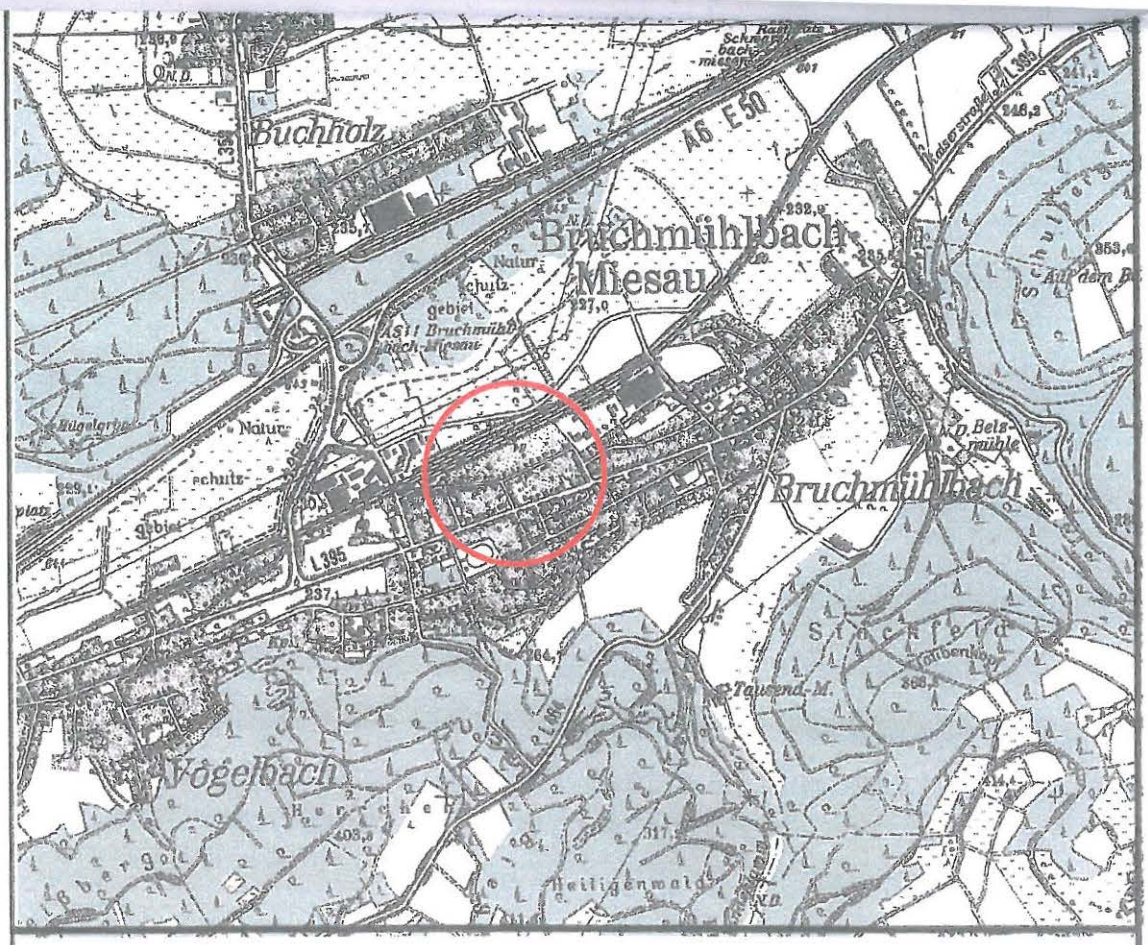
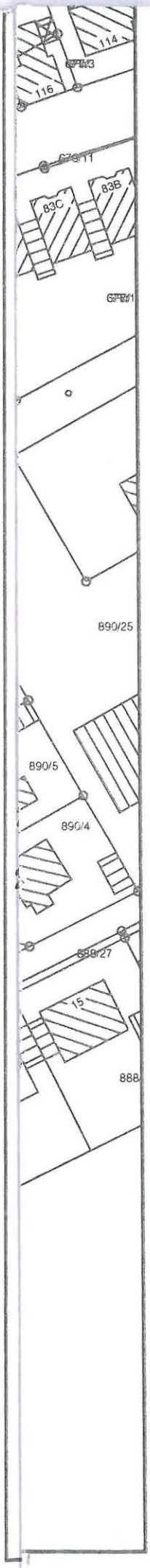




- Hoch- und Industriebau
- Architektur
- Tragwerksplanung
- Tiefbau
- Technische Gebäudeausrüstung
- Raum- und Umweltplanung
- Stadtplanung

PTI
Generalplanungs-AG
Architekten/Ingenieure

Projekt:

Bebauungsplan "Am Güterbahnhof"

Planungsträger:		Änderungen	Bearb.	Datum
OG Bruchmühlbach-Miesau				
Planinhalt:				
Änderungsplan II				
Bearbeiter:	Gezeichnet:			
Jochum	Dechert			
Projektnummer:	Datum:	Stempel / Datum		
BP 87	April 2004			
Blattnummer:	Maßstab:			
1	1:1000			
Planungsträger:	Ingenieurbüro:			

RHEINLAND-PFALZ • ARCHITEKTENKAMMER
JOCHUM GÜNTER

Dipl.-Ing. Günter Jochum
Bauassessor Stadtplaner
Hauptstraße 46, 67716 Heltersberg
Tel. 06333/600 81 Fax: 600 82

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 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

1.2 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 Baugrundstücks 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.

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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 überdacht werden. (Diese werden durch den gegenüber liegenden Betrieb errichtet).

.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stpl

15,

1.7 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 landespflegerischen 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 Dachflächenwässer
  - Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Abflussverhältnisse darf Oberflächen- und Dachflächenwässer im gesamten Plangebiet nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden (ausgenommen vorhandene Bebauung gemäß Planzeichnung).
  - Das Oberflächenwasser der Straße wird in den straßenseitigen Graben 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 Erdmulden; keine Schachtversickerung). Auf den Grundstücken sind hierzu je qm versiegelter Fläche 20 l Versickerung- bzw. Rückhaltevolumen vorzuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

PLANZEICHENLEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GI — 1.1 Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2 — 2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

0.6 — 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — 2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

b — 3.1 besondere Bauweise
offen, jedoch Gebäudelänge bis max. 100 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (3.5. PlanzV)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (6.2. PlanzV)

4.2 Straßenverkehrsflächen (6.3. PlanzV)

WIW — 4.3 Verkehrsflächen (6.3. PlanzV)
Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

5. Grünflächen
(§ 5 (2) Nr. 5 und (4), §9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

5.1 Grünfläche (9. PlanzV)

Auf
Nut
Gr
V

021S/5910
35832
021S/5910

(§ 9 (2) Nr. 3 und (4), 30 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

5.1 Grünfläche (9. PlanzV)

Ö = Öffentliche Grünfläche

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

vgl. Textfestsetzungen

6.1 Erhaltung von Bäumen (13.2 PlanzV)

6.2 Anpflanzen von Bäumen (13.2 PlanzV)

6.3 Anpflanzen von Sträuchern (13.2 PlanzV)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbesteitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasser

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)

8.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, 13.1 PlanzV)

Stpl.

8.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (private Stellplätzte), Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.4 Richtfunkverbindung mit Schutzbereich max. zulässige Bauhöhe 250,00 m über NN

8.6 Bahnanlage (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

15,0

9.1 Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

10. Kennzeichnungen (Bestand/ Kartengrund-

vgl. Textfestsetzungen

6.1 Erhaltung von Bäumen (13.2 PlanzV)

6.2 Anpflanzen von Bäumen (13.2 PlanzV)

6.3 Anpflanzen von Sträuchern (13.2 PlanzV)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasser

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)

8.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, 13.1 PlanzV)

Stpl.

8.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (private Stellplätzte), Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.4 Richtfunkverbindung mit Schutzbereich max. zulässige Bauhöhe 250,00 m über NN

8.6 Bahnanlage (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

15,0

9.1 Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

10. Kennzeichnungen (Bestand/ Kartengrundlage mit Ergängungen

10.1 Bestehende Hauptgebäude

10.2 Bestehende sonstige bauliche Anlagen

636/3

10.3 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern

RECHTSGRUNDLAGEN