

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
sowie BauNVO
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2 Einschränkung der Nutzungen
 - 1.3 Immissionsschutzmaßnahmen
 - 1.4 Stellplätze
 - 1.5 Gebäudehöhe
 - 1.6 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
 - 1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 1.8 Sichtdreiecke
 - 1.9 Mit Leitungsrecht belastete Flächen
 - 1.10 Leitungsrecht für 110 kV-Freileitung

- 2.0 Landesrechtliche gestalterische Festsetzungen gem.
§ 86LBauO
 - 2.1 Drempe
 - 2.2 Dachform- und Dachneigung
 - 2.3 Äußere Gestaltung
 - 2.4 Einfriedungen

- 3.0 Ausnahmen für bestehende Gebäude

- 4.0 Hinweise

- 5.0 Festsetzungen gem. § 6 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 17
LPflG sowie § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB
 - 5.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort
und Sortierung der Pflanzung auf privaten Flächen
 - 5.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Flächen
 - 5.3 Versiegelte Flächen (ergänzende Festsetzung)
 - 5.4 Regenwassersammlung (ergänzende Festsetzung)

- Anlage 1: Pflanzenliste A
 - 2: Bild 1
 - 3: Abstandsliste Rheinland-Pfalz (Auszug)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie BauNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte (siehe auch Tz. 1.10).

1.2 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die in § 8 (Gewerbegebiet) Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind im Plangebiet nicht zulässig.

In der baulichen Anlage auf Parzelle 106/5 sind außer gewerblichen Einrichtungen nur Betriebswohnungen zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Es sind maximal 6 Betriebswohnungen zulässig.

1.3 Immissionsschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung von schädlichen Lärmimmissionen folgende Immissionsschutzflächen und -maßnahmen festgesetzt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE x) sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 zulässig (s. Anlage Abstandsliste). Darüberhinaus sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE x) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die nicht wesentlich stören (entsprechend einer Mischgebietsnutzung im Sinne der BauNVO).

1.4 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.

1.5 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Geländeroberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz (siehe ergänzend Textziffer 1.10).

1.6 Fundamente der Straßenrandbegrenzung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,5 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel). Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.

1.8 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.9 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der Deutschen Bundesbahn festgesetzt. Die Bundesbahn erhält für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Kabeln sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

1.10 Leitungsrecht für 110 kV-Freileitung

Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht für die 110 kV-Freileitung wird zugunsten der Deutschen Bundesbahn festgesetzt. Die Deutsche Bundesbahn erhält für die mit dem Leitungsrecht belegte Fläche das Recht der Errichtung und ordnungsgemäßen Unterhaltung einer 110 kV-Freileitung einschl. aller erforderlichen Nebenanlagen.

Zusätzlich zu dem Leitungsrecht wird ein insgesamt 60 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit der Bundesbahndirektion errichtet werden. Bauanträge innerhalb des 110 kV-Schutzstreifens sind bzgl. der Gebäudehöhe rechtzeitig mit der Deutschen Bundesbahn abzustimmen, da die Gebäudehöhe evtl. auf 5 - 6 m zu reduzieren ist. Anpflanzungen sind nur mit einer Endhöhe von max. 6 m zulässig.

2.0 Landesrechtliche gestalterische Festsetzungen
gem. § 86 LBauO

2.1 Drempe

Drempe sind bis zu max. 1,5 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig (§ 8 Abs. 4 LBauO).

2.2 Dachform- und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.
Die Dachneigung gilt auch für sämtliche Nebengebäude.

2.3 Äußere Gestaltung

Dachpappe, Welleternit oder sonstige provisorische Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Alle baulichen Anlagen müssen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung vollständig mit einem Außenputz versehen werden.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 2,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen diese Höhe überschreiten.

Die Verwendung von:

- rohen Betonflächen
 - Asbestzementplatten
 - Schilfrohrmatten
 - Metall in Form von Profilblechen
 - Baustahl als Einfriedungsmaterial
- ist unzulässig.

3.0 Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen hat dies damit seine Bewandnis. Geringfügige bauliche Änderungen ohne Genehmigungspflicht im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) und Instandsetzungsarbeiten bis 30 % des vorhandenen Gebäudevolumens bleiben in diesen Fällen abweichend vom Bebauungsplan zulässig.

4.0 Hinweise

a) Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, zu erstatten.

b) Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet in der festgesetzten Wasserschutzzone III liegt.

Aus diesem Grunde sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil - Schutzgebiete für Grundwasser - Arbeitsblatt W 101 - DVGW - Regelwerke zu beachten; danach ist die Ansiedlung abwassergefährdender Betriebe nicht möglich.

c) Bei einer Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitung der Bundesbahn ist in jedem Einzelfall die Bundesbahn zu hören (s. Nr. 1.9 u. 1.10).

5.0 Festsetzungen gemäß § 6 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG sowie § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

5.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten Flächen

In der nachfolgenden Textziffer sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden (Anteilstpflanzung auf den privaten Grundstücken).

Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der baulichen Anlagen (private Flächen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein.

Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B.,
14 - 16 cm StU

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B.,
12 - 14 cm StU

Sträucher, 2 x v., o. B., 100 - 150 cm Strauchhöhe
Heister, 2 x v., o. B., 150 - 200 cm Heisterhöhe

2 x v. = zweimal verpflanzt

StU = Stammumfang

o. B. = ohne Ballen

m. B. = mit Ballen

Für sämtliche Pflanzungen auf privatem Grün sind bis mind. 75 % der Gesamtanzahl an Pflanzen der in Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze an den Pflanzen auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

5.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Insgesamt sind mindestens 20 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß der Pflanzenlisten zu begrünen.

Bei der Verwendung von Heckenpflanzen sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Je 250 m² überschrittener Grundstücksfläche sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze auf dem Baugrundstück

1 Baum I. Ordnung oder
2 Bäume II. Ordnung
der Liste A

zu pflanzen. Es ist dabei ein Grenzabstand von 4 m zur Nachbargrenze einzuhalten. In öffentlichen Verkehrsflächen kann auf einen Grenzabstand verzichtet werden.

5.3 Versiegelte Flächen (ergänzende Festsetzung) (Maßnahmen gemäß § 17 LPflG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

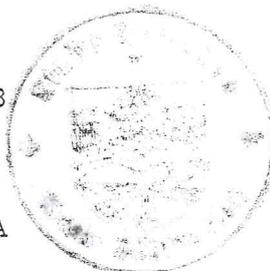
Bauliche Anlagen, Private Zuwege-, Zufahrten-, Stellplätze- und Sitzplatzbereiche dürfen zusammen nicht mehr als 80 % der Grundstücksfläche einnehmen.

Für Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden: Wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

5.4 Regenwassersammlung (ergänzende Festsetzung)
(Maßnahmen gemäß § 17 LPflG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.
20 BauGB)

Das Oberflächenwasser der Dachflächen sollte auf
den jeweiligen Grundstücken selbst breitflächig
versickert werden. Belange Dritter, insbesondere
der Wasserbehörde, bleiben von diesen
Festsetzungen unberührt.

Remagen, im Oktober 1993



Kürten
Kürten, Bürgermeister

- Anlage 1: Pflanzliste A
2: Bild 1
3: Abstandsliste Rheinland-Pfalz (Auszug)

Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung im
Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB gemäß Bescheid
vom 06.05.94

Az.: 6-60-610-03-02

Bad Neuenahr-Ahrweiler, 06.05.94

Kreisverwaltung Ahrweiler

Im Auftrag

Pfeunig
Pfeunig



Liste A: Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung

FS - <i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
QP - <i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
QR - <i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
FE - <i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
AP - <i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn

Bäume II. Ordnung

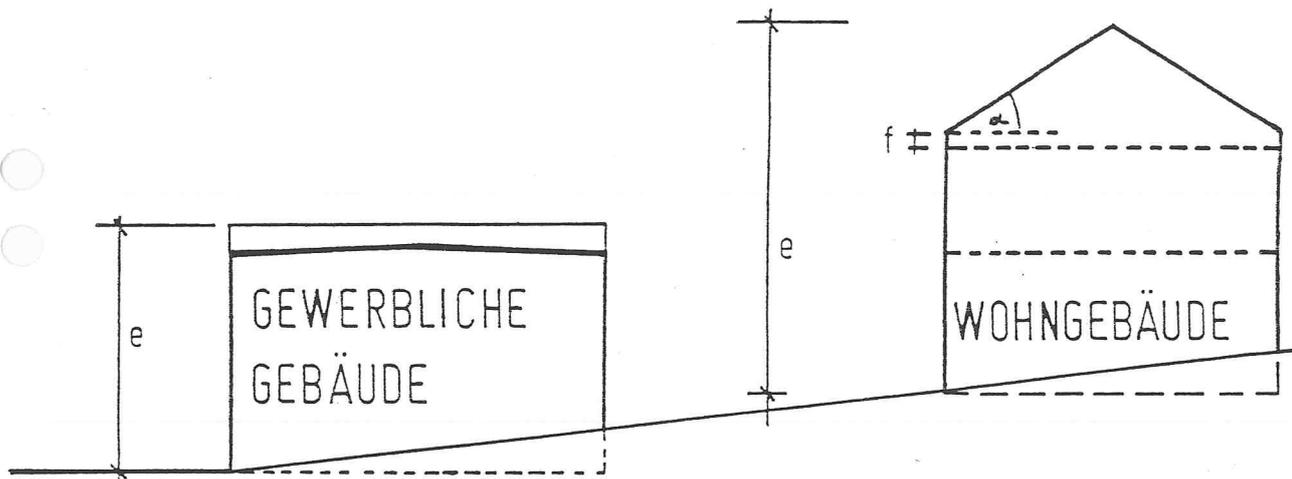
CB - <i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
AC - <i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
PA - <i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche

Sträucher

LX - <i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
SC - <i>Salix caprea</i>	-	Salweide
PS - <i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
CS - <i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
CM - <i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
RC - <i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
RR - <i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
CA - <i>Corylus avellana</i>	-	Waldhasel
RF - <i>Rubus fruticosus</i>	-	Echte Brombeere
SN - <i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
RH - <i>Rhamnus cathartica</i>	-	Echter Kreuzdorn
VO - <i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

Heckenpflanzen:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster



e = straßenseitige Gebäudehöhe

f = Drempelhöhe (vgl. Text Ziff. 2.1)

α = Dachneigung (vgl. Text Ziff. 2.2)

= Dachform und zulässige
Dachneigung (vgl. Text Ziff.)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrieratte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.