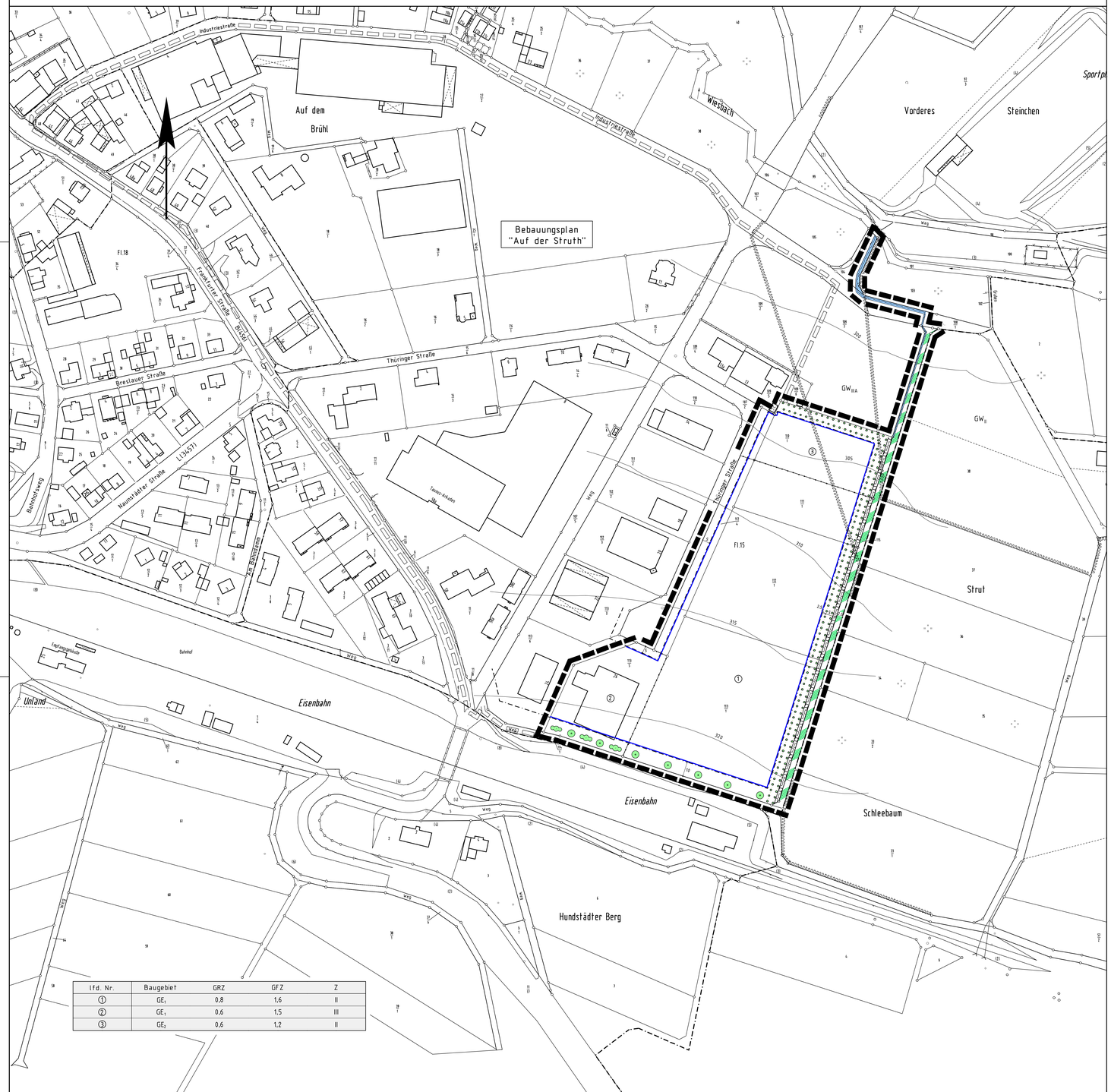
Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach

Bebauungsplan

"Auf der Struth - 2. Bauabschnitt"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	GE_1	0,8	1,6	II
②	GE_1	0,6	1,5	III
③	GE_2	0,6	1,2	II

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. I S. 365)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flurnummer (Fl. 11)

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 Flurstücksnummer (112 / 1)

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 GE_1 Gewerbegebiet; es gilt 2.3

1.2.1.2 GE_2 Gewerbegebiet; es gilt 2.1 - 2.3

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl

1.2.2.2 GFZ Geschoßflächenzahl

1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Wirtschaftsweg (Landwirtschaftlicher Verkehr)

1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

1.2.5.1 Wasserfläche; hier: Graben

Der Graben darf im Bereich von Flurstück Fl. 15 Nr. 109/7 auf eine Länge von max. 10 m und zur Querung der Asphaltstraße Flurstück Fl. 15 Nr. 108/1 verrohrt werden.

Die Detailabstimmung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

1.2.5.2 $GW_{I/III}$ (Grenze) Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.5.2

1.2.6.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.3

1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5.4

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Flächen zur Ein- und Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Dachflächenwassers sowie des Regenwassers aus dem südlich gelegenen Außenbereich.

Die Festsetzung beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Grävenwiesbach und der jeweils oberliegenden Baugrundstücke.

Die Detailabstimmung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GE_2:

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GE_2:

2.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

2.2.2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt für die Gewerbegebiete GE_1 und GE_2:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.4 Gem. § 9(1)4 BauGB: Untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

2.5.1 Das auf den Dachflächen der unmittelbar an den Graben 1.2.6.1 angrenzenden Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in den Graben einzuleiten, soweit es nicht als Brauchwasser verwertet oder dezentral versickert werden kann.

2.5.2 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.5.3 Für das Gewerbegebiet lfd. Nr. 3 gilt: Innerhalb der Wasserschutzzone II sind bauliche Anlagen, die mit einer Flächenbefestigung verbunden sind, unzulässig.

2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.6.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, Es gilt 2.5.2.

2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Tilia cordata – Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.

2.6.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Plankarte:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus pyraster – Wildbirne
Rosa canina agg. – Hundsrose
Sorbus aucuparia – Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

2.6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte:

Anpflanzung von mind. 5 m breiten, dichten und gestuft aufgebauten Heckenstrukturen aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen der folgenden Arten:

Acer campestre – Feldahorn
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
Rosa canina agg. – Hundsrose
Salix caprea – Salweiden
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus pyraster – Wildbirne
Quercus robur – Stieleiche

Mindestanpflanzung 1 Strauch/1 qm; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren. Im Abstand von je 10 m sind als Überhälter Laubbäume einschl. Wildobst einzubringen.

2.7 Zuordnungen gem. § 9(1a) BauGB:

2.7.1 Der geplanten Bebauung Flurstück Fl. 15 Nr. 110/1 werden als Ausgleich 35211 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.

2.7.2 Der geplanten Bebauung Flurstück Fl. 15 Nr. 111/1, 112/1, 112/4 und 113/1 werden als Ausgleich 225614 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen/Grundstücksfreiflächen

3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 v.H. beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 (2)4 HBO: Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu verwerten, soweit Gründe nach § 3(1) HBO nicht entgegenstehen.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L	- Speierling

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna			
Crataegus laevigata	- Weißdorn		

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten aller Bauerngärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen,Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grävenwiesbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilräumlich in den Schutzzonen IIIA und II des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen "Am Sportplatz" der Gemeinde Grävenwiesbach vom 09.08.1989, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten:

In der Zone IIIB sind verboten:

1. das Versenken und Versickern radioaktiver Stoffe, das Versenken von Abwasser, einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers,
2. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer, ausgenommen Kühlwasser, anfallen; wenn die Stoffe nicht vollständig aus der Zone IIIB herausgeleitet, herausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden,
3. das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringung in den Untergrund,
4. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes (Fernleitungen).

In der Zone IIIA gelten die Verbote für die Zone IIIB. Darüber hinaus sind verboten:

1. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden;
2. das Versenken und Versickern von Kühlwasser, das Versickern von Abwasser, einschließlich des auf Straßen anfallenden Niederschlagswassers,
3. Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III A hinausgeleitet wird,
4. das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgeländes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlagen im Sinne des § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VawS) vom 23.März 1982 (GVBlI S.74) verwendet werden,
5. Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme von zugelassenen Kleinkläranlagen) und Sammelgruben,
6. das Auffüllen der Erdoberfläche mit wassergefährdenden Stoffen,
7. das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau,
8. Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen,
9. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs,
10. militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, die geeignet sind, das Grundwasser nachteilig zu verändern,
11. Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,
12. Rangierbahnhöfe,
13. das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen,
14. Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen,
15. das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist,
16. das offene Lagern boden- oder wassergefährdender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mitteln zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung: die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig,
17. das Aufbringen von Klärschlamm soweit nach der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) vom 25.Juni 1982 (BGB). I S.734) dies verboten bzw. eine Genehmigung oder die Zulassung einer Ausnahme erforderlich ist,
18. das Aufbringen von Fäkalschlamm,
19. das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird,
20. das unsachgemäße Lagern von Wirtschafts- und Handelsdünger,

In der Zone II gelten die Verbote für die Zone IIIA.

Darüber hinaus sind verboten:

1. das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen,
2. Baustellen, Baustofflager, Baustelleneinrichtungen,
3. der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen, ausgenommen Feld- und Waldwege,
4. das Errichten von Sport-, Zelt-, Bade- und Parkplätzen sowie das Zelten, Lagern und Abstellen von Wohnwagen,
5. Kraftfahrzeugwaschen und Ölwechsel,
6. jegliche über die land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe durch die die belebte Bodenzone verletzt oder die Grundwasserüberdeckung vermindert wird,
7. der Bergbau, wenn er zum Zerreißen der Grundwasserüberdeckung, zu Einmuldungen oder offenen Wasseransammlungen führt,
8. Sprengungen,
9. das Vergraben von Tierkörpern,
10. der Transport radioaktiver Stoffe,
11. das Herstellen oder wesentliche Umgestalten von oberirdischen Gewässern einschließlich Fischteichen,
12. militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, ausgenommen sind:
13. Bewegungen zu Fuß,
14. oberirdisches Verlegen von leichtem Feldkabel,
15. auf klassifizierten Straßen und wasserdicht befestigten Flächen:
16. Durchfahren mit Ketten – Kraftfahrzeugen
17. Bewegungen von Rad – Kraftfahrzeugen mit Ausnahme von Tank – Kraftfahrzeugen,
18. Viehansammlungen und Pferche, soweit dadurch das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten oder die Pflanzendecke wesentlich verletzt wird,
19. das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Durchleiten und Befördern wassergefährdender Stoffe,
20. das unsachgemäße Anwenden von Wirtschafts- und Handelsdüngern,
21. das Aufbringen von Klärschlamm,
22. die organische Düngung sofern die Düngstoffe nach der Anfuhr nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in die Zone I besteht,
23. Gartufermieten,
24. Gartenbaubetriebe und Kleingärten,
25. das Durchleiten von Abwasser.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 24.04.2001 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2001 im Usinger Anzeiger.

Siegel der Gemeinde

Grävenwiesbach, den ...

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Grävenwiesbach, den ...

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.05.2001 bis 26.,07.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.09.2001 im Usinger Anzeiger.

Siegel der Gemeinde

Grävenwiesbach, den ...

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 14.12.2001 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Grävenwiesbach, den ...

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluß wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Grävenwiesbach, den ...

Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35648 Linden – Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach

Bebauungsplan "Auf der Struth - 2. Bauabschnitt"

Satzung

Stand:	11.04.2001
	17.05.2001
	23.08.2001
	21.11.2001
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Beil
Maßstab:	1:1000