

2018

1. Bebauungsplanänderung „Auf der Lehmkaul“ der Ortsgemeinde Ueß



1. Bebauungsplanänderung „Auf der Lehmkaul“ der Ortsgemeinde Ueß

Inhaltsverzeichnis

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	4
3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5 PLANUNGSZIELE	4
6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	5
6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	5
7 PLANUNGSKONZEPTION	5
8 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	5
8.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	5
8.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
8.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
8.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	6
8.1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN	6
8.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN	6
8.1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	7
9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	7
10 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	7
10.1 WASSERVERSORGUNG:	7
10.2 SCHMUTZWASSER	7
10.3 STROMVERSORGUNG	7
10.4 TELEFONANSCHLUß FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
10.5 BAUMPFLANZUNGEN:	8
11 BODENORDNUNG	8
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	9
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	9
1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	9
1.1.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 16 BIS 19 BAUNVO)	9

1.1.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)	10
1.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 19, 20, 22 UND 23 BAUNVO)	10
1.1.4 NEBENANLAGEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND BEFESTIGTE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 12 ABS. 6,14 UND 19 BAUNVO)	10
1.1.5 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1, NR. 10)	10
1.2 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	10
1.3 FACHBEITRAG NATURSCHUTZ	10
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAU)	11
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS. 1 NR. 1 LBAU)	11
2.1.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE	11
2.1.2 DACHGESTALTUNG	11
2.1.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN	11
3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	11

Begründung

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Ortsgemeinderat Ueß hat in seiner Sitzung am 28.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans ‚Auf der Lehmkaul‘ zur Verbesserung und Entwicklung der gewerblichen Bauflächen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Dabei sollen die Baufenster an die geplante Erweiterung des angesiedelten Betriebes angepasst werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan ist aus dem Jahre 1995 und überplant die Grundstücke Flur 3 Flurstücke Nr. 48, 49/2 teilw., 49/3, 50/1, 51/1, 50/3 und 70 teilw.). Für das Grundstück 50/3 ist nunmehr durch den ansässigen Betrieb eine Erweiterung geplant. Neben der Verlängerung der vorhandenen Halle ist auch die Errichtung eines Bürogebäudes mit Ausstellungsräumen vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster stehen dieser Entwicklung entgegen, so dass der Ortsgemeinderat beschlossen hat die Baufenster an den geplanten Entwicklungen anzupassen, ohne die Grundflächenzahl zu verändern. Die festgesetzte randliche Eingrünung soll dann auf dem betriebseigenen Grundstück nach Norden verschoben werden.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Auf der Lehmkaul‘ befindet sich in ca. 125 m östlich der Ortslage von Ueß. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,0 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über Innerortsstraßen an die L101 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit gewerblich genutzt.

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt ein Gewerbegebiet zu entwickeln das städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit ihren zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zur Bebauungsplanänderung "Auf der Lehmkaul" gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds gewährleisten; er soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln; im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

7 PLANUNGSKONZEPTION

Der Bebauungsplan wurde unter der Vorgabe entwickelt, hier Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit ausreichenden wirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen anzusiedeln und gleichzeitig potentielle Konflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe zu verhindern.

Das Grün- und Freiraumkonzept des Fachbeitrages wird insofern angepasst, dass die randliche Eingrünung auf einem Teilstück nach Norden auf das betriebseigene Grundstück verschoben wird.

Ansonsten wird an der Ursprungskonzeption des Bebauungsplans nichts verändert.

8 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

8.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

8.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Die allgemeine Zulässigkeit wird begrenzt auf Gewerbebetriebe aller Art, auf Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und.

Die nicht zulässigen Anlagen werden aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeiten und des Flächenbedarfs für das Plangebiet ausgeschlossen.

8.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um die Flächenversiegelung im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung zu begrenzen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 1,2 beschränkt. Dies trägt dazu bei, dass sich geplante Baukörper in das Landschaftsbild und in die Umgebung integrieren.

Korrespondierend hierzu wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die maximale Firsthöhe für den Bebauungsplan auf 7,0 m definiert.

Dadurch soll eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Umgebung gewährleistet werden.

8.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Es wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen den potentiellen Investoren einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Organisation ihrer Betriebsabläufe.

8.1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und befestigte Freiflächen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies verhindert, dass entsprechende Nebenanlagen 'wild' auf dem Grundstück angeordnet werden.

8.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebietes festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

8.1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebiets.

Die Pflanzverpflichtungen leiten sich aus dem Fachbeitrag Naturschutz zum Ursprungsbebauungsplan ab. Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Es soll nur ein bestimmtes Grundmuster an Materialien verwendet werden, innerhalb dessen der Vorhabenträger seine individuellen Gestaltungswünsche realisiert. Die Vorgaben orientieren sich an den Gestaltungsvorstellungen, die im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan entwickelt wurden und tragen dazu bei, dass ein einheitlicher Gebietscharakter im Sinne eines 'Gewerbe- und Dienstleistungszentrums' geschaffen wird.

10 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

10.1 WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz gesichert.

10.2 SCHMUTZWASSER

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das öffentliche Netz vorhanden.

10.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist an das vorhandene Netz sichergestellt.

10.4 TELEFONANSCHLUSS

Telefonanschlüsse sind durch Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

10.5 BAUMPFLANZUNGEN:

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu den Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

11 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist auf freiwilliger Basis geplant. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Ueß ‚Auf der Lehmkaul‘

Ueß, den

gez. Christian Barion DS
(Christian Barion, 1. Beigeordneter)

Textfestsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte für Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs.

1.1.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 16 BIS 19 BAUNVO)

Als Höchstgrenze wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Geschossflächenzahl (BMZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird im Gewerbegebiet auf 7,00 m begrenzt. Sie wird auf dem hangseitigen Urgelände gemessen. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind für Gebäudeteile und Anlagen zugelassen, die aus betriebstechnischen Gründen höher sein müssen, z.B. Schornsteinanlagen, Silos, Aufzugsschächte usw. Die Erforderlichkeit der höheren Anlage ist nachzuweisen.

1.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 19, 20, 22 UND 23 BAUNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.1.4 NEBENANLAGEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND BEFESTIGTE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 12 ABS. 6,14 UND 19 BAUNVO)

Nebenanlagen Garagen und Stellplätze sowie befestigte Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

1.1.5 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1, NR. 10)

Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind Anpflanzungen und sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m unzulässig.

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebietes festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

1.3 FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

siehe Planungsbeitrag vom Landschaftsarchitekten Langen, Remagen

Die nördlich des Bebauungsplans festgesetzten anzupflanzenden Bäume, werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Ueß und dem Investor als Auflage aufgenommen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORD- NUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WER- BEANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS. 1 NR. 1 LBAUO)

2.1.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden. Grell-bunte Fassadenelemente sind unzulässig.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig mit harter, dunkelfarbiger Dacheindeckung. Die zulässigen Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

10 - 30 grad. (Altgradteilung)

Flachdächer können im Gewerbegebiet in begründeten Fällen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

2.1.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die Straßenbegleitgrünflächen an der Erschließungsstraße können durch Anlegung und Befestigung von Einfahrten und Eingängen in Teilbereichen unterbrochen werden.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist ebenfalls zu berücksichtigen.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
6. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
7. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere auf die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731, bei der Entsorgung der Böden ergänzend auf das Abfallrecht hinzuweisen.

