

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
5. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
9. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, GVBl. S. 283, geändert am 21. Dezember 2016, GVBl. S. 583.
11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273) letzte berücksichtigte Änderung: § 5 geändert, § 5a sowie die Anlagen 1 und 2 aufgehoben durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516).
12. Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
13. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).

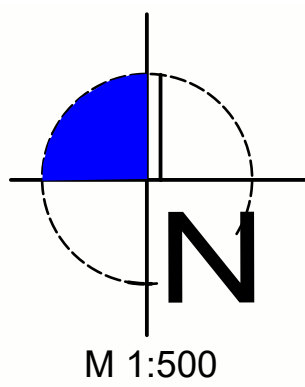
jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Textfestsetzungen

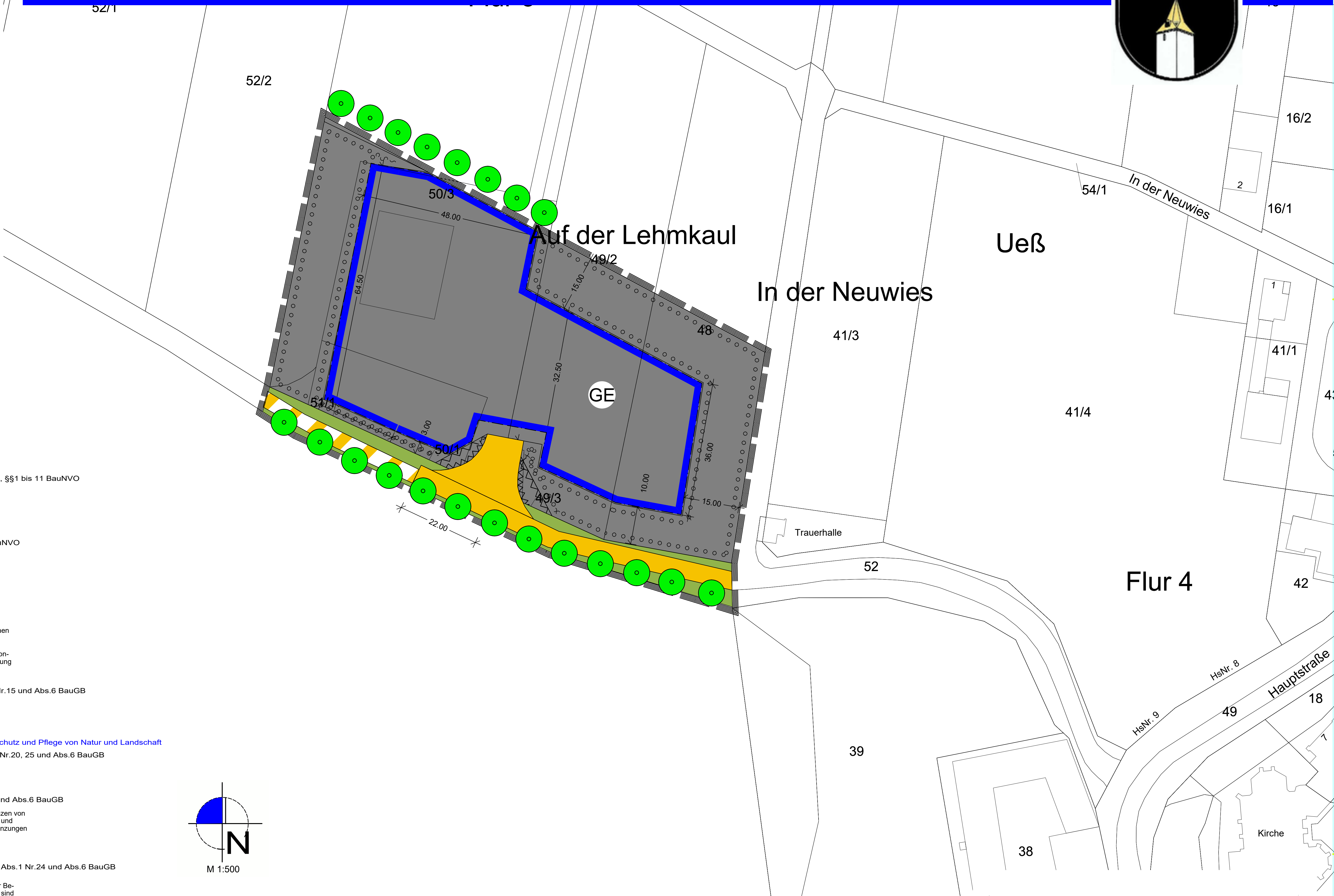
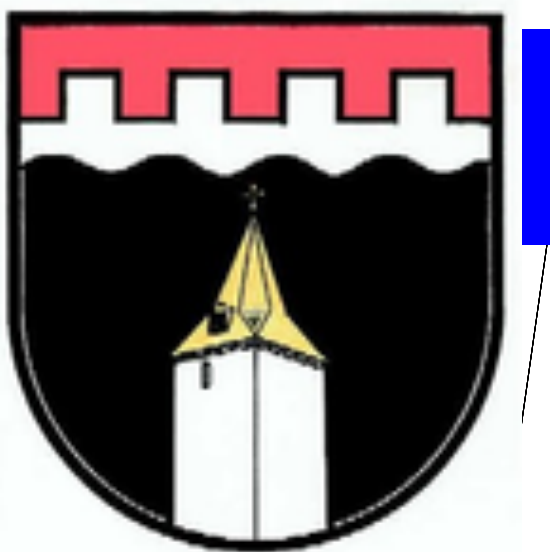
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Entwürfe zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeuten:
GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Allgemein zulässig sind:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
• Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Baureise untergeordnet sind.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind:
• Tankstellen,
• Vergnügungsgaststätten,
• 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.
Die 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 (GFZ) gemäß § 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 Ufergelände gemessen. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind für Gebäudekörper und Anlagen zugelassen, die aus betriebstechnischen Gründen höher sein müssen, z.B. Schornsteinanlagen, Silos, Aufzugschächte 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. 2 BauNVO bestimmt. Für das Gewerbegebiet sind die offene Bauweise festgesetzt.
1.1.4 Nebenanlagen FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ 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 VERKEHRSLÄCHEN (§ 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 Planzeichnung vom Landschaftsarchitekten Langen, Remagen
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.1.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
Bei der Gestaltung der Außenwände sind vorrangig natürliche und erdtypische Materialien zu verwenden. Grell-bunte Fassadenelemente sind unzulässig.
2.1.2 Dachgestaltung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig mit harter, dunkelfarbiger Dachendeckung. Die zulässigen Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:
10 - 30 grad (Abgabedach)
Flachdächer können im Gewerbegebiet in begründeten Fällen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
2.1.3 Sonstige Festsetzungen
Die Straßeneckgrundflächen an der Erschließungsstraße können durch Anlebung und Befestigung von Einfahrten und Eingängen in Teilbereichen unterbrochen werden.
3. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien
1. Gemäß § 205 BauGB ist Mutterboden in naturnahem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenanlebung.
2. Für die Befestigung der privaten Flächen ist der erste Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.
3. Der zweite Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Einfriedungen ist ebenfalls zu berücksichtigen.
4. Die Abstände zwischen Baumplantagen und Verengungsstellen sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und ortsfestliche Vor- und Einbaubestimmungen der Forstschutzgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen zu beachten.
5. Alle 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) anzufolgt.
7. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere auf die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 18731 bei der Entsorgung der Böden einzuwirken auf eine Altlastenrisikoprüfung.
8. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landschaftsamt für Denkmalschutz zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Berncastel-Kirch, Birkenfeld, Bildung-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sind über die Funde zu informieren.
9. Die Telefonnummern sind: 0651 9774-0 oder Fax 0651 9774-222 zu erreichen.
10. zentrale Servicestationen oder überführbare Erdteller oder Behälter mit Wasserspülung sind ebenfalls eine geeignete Lösung.
Die unmittelbare Umgebung ist so auszustatten, dass eine leichte Reinigung möglich ist (von Unrat freizuhalten ist). Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentwässerung zu installieren. Diese sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen. Für Restabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein.
Mit einer entsprechenden Beschilderung sind auf die Ver- und Entsorgungsstationen hinzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
6. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationstafel 28 „Bodenschutz in der Umwelprüfung - Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.

Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§8 BauNVO
GE Gewerbegebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze
6. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Grünflächen
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
Anpflanzen: Bäume
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6, §9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.



1. Bebauungsplanänderung „Auf der Lehmkaul“ der Ortsgemeinde Ueß



In dem Hauseifen

Plangrundlage

Herkunftsvermerk
"Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planunterlage: Oktober 2017).

Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat hat am ... gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „auf der Lehmkaul“ beschlossen.

Ueß, den ...
(S) 1. Beigeordneter Christian Barion

Offenlegung und Beteiligung der Behörden

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis einschließlich ... zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ueß, den ...
(S) 1. Beigeordneter Christian Barion

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Ueß hat am ... den Bebauungsplan „Auf der Lehmkaul“ gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN
Ueß, den ...

(S) 1. Beigeordneter Christian Barion

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Lehmkaul“ werden bekundet.

Ueß, den ...
(S) 1. Beigeordneter Christian Barion

Anordnung der Bekanntmachung

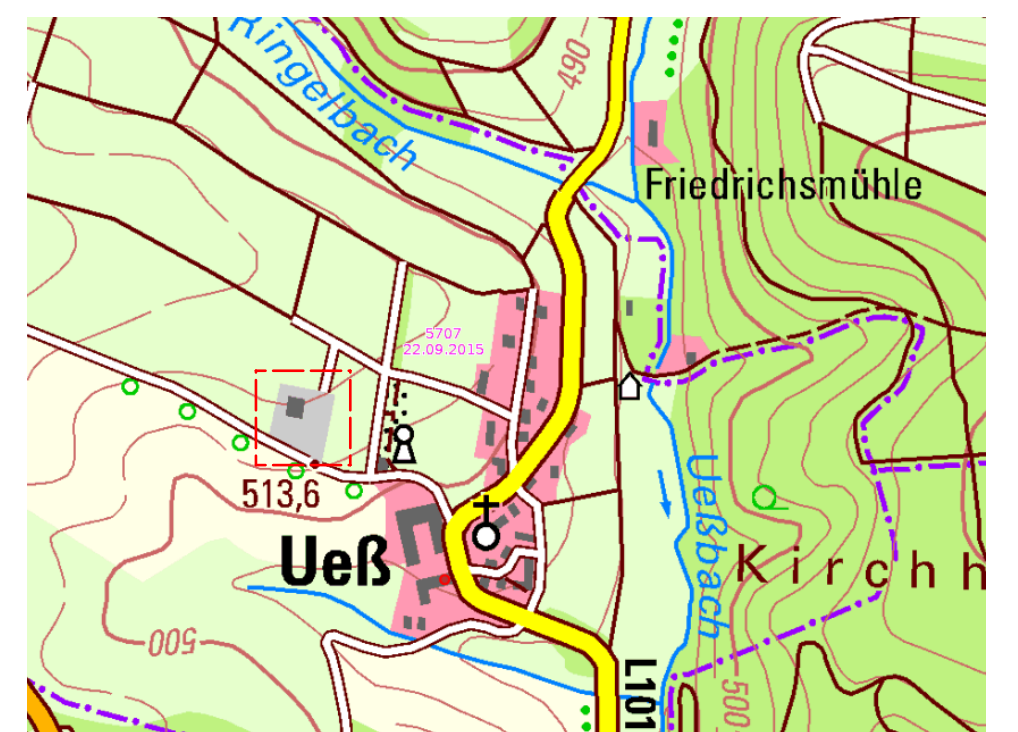
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Ueß, den ...
(S) 1. Beigeordneter Christian Barion

Bekanntmachung

Die Bebauungsplanänderung ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Auf der Lehmkaul“ ist am ... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kelberg von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH

Ueß, den ...
(S) 1. Beigeordneter Christian Barion



Übersichtskarte

Table with project details: Ortsgemeinde Ueß, Projekt: Bebauungsplanänderung „Auf der Lehmkaul“, Projektnummer: 01-569, Verfahrschritt: Entwurf, Bearbeitung: Dipl.-Ing. Rolf Weber, Stand: Februar 2018, Maßstab: 1:500.

