

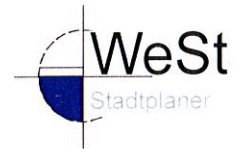
ORTSGEMEINDE ANSCHAU



BAULEITPLANUNG
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANS
„AUF WEILER BÜSCH“
- TEILGELTUNGSBEREICHE A UND B

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573
Fax 02654/964574

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie
der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen
Bebauungsplans „Auf Weiler Büsch“
– Teilgeltungsbereiche A und B
Ortsgemeinde Anschau

Stand:

14. August 2018

INHALTSVERZEICHNIS

FORMELLES VERFAHREN	4
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	5
3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)	6
4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	6
5 Flächen und/ oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	6
6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	7
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)	8
1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)	8
2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	9
3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)	9
4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)	9
5 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)	9
C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

FORMELLES VERFAHREN

Teilaufhebung Bebauungsplan Weiler-Büsch

Mit der Bauleitplanung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung gelegenen Flächenteile unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Teilaufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus den Teil-Geltungsbereichen A und B (siehe Planeinschrieb).

Der Teilgeltungsbereich A (Gewerbegebiet) befindet sich nördlich der „Gewerbestraße“. Der Teilgeltungsbereich besteht aus den Flurstücken Gemarkung Anschau, Flur 5, Nrn. 3/4 tlw. und 3/3 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.688 m².

Der Teilgeltungsbereich B (externe Ausgleichsfläche) liegt östlich der „Gewerbestraße“ und des Teil-Geltungsbereichs A und umfasst das Flurstück Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/4 tlw. mit einer Größe von ca. 3.202 m².

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Gliederung gemäß § 1 (4 bis 9) BauNVO und Zulässigkeitskatalog

I. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit folgenden Einschränkungen:

1.1 Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse VII gemäß dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992 oder Betriebe mit vergleichbaren Immissionen sind allgemein zulässig.

Betriebsarten der nächst größeren Abstandsklasse der Abstandsliste sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen

Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Weiterhin ist durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung eine Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

(Hinweis: Abstandsliste ist als Anlage den Textfestsetzungen beigelegt)

2. Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

III. Unzulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grund- und Geschoßflächenzahl

Es gilt folgende Regelung zur Geschoß- (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ):

- $GFZ = 1,6$
- $GRZ = 0,8$

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier: Gewerbestraße) und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe darf höchstens $TH = 9 \text{ m}$ betragen.

Die Firsthöhe (= FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier: Gewerbestraße) bis Oberkante First.

Die Firsthöhe darf höchstens $FH = 12 \text{ m}$ betragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (hier: Gewerbestraße).

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauN-VO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Entsprechend des Planeinschriebs sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen jedoch nur Einrichtungen für die Löschwasserversorgung zulässig. Hierin ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Einrichtung für die Vorhaltung von Löschwasser mit einer Mindestmenge von 100 m³ zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge für die im Teil-Geltungsbereich A der 1. Änderung und Erweiterung gelegenen Flächen zu errichten.

4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das im Teil-Geltungsbereich A anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ zur Versickerung zu bringen. **privaten*

Die Versickerungsmulde ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

5 Flächen und/ oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/4 tlw. (= Teil-Geltungsbereich B)

Die Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/4 tlw. (= Teil-Geltungsbereich B) ist auf einer etwa 3. 202 m² großen Teilfläche gemäß Abgrenzung in der Planurkunde von intensiv genutzter Ackerfläche in eine extensive Grünfläche umzuwandeln.

Hinweis: Die extensive Grünfläche ist 2x/Jahr, jeweils ab dem 15 Juni zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Eine Düngung der Flächen wird nicht durchgeführt.

Sofern alternativ zur Mahd eine Beweidung durchgeführt werden soll, sind maximal 1,4 raufutterfressende Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche anzusetzen.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten, 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB einem Abstand von höchstens 20 m jeweils ein Baum II. Ordnung zu pflanzen (mindestens 12 Stück).

Die Strauchpflanzen innerhalb dieser Fläche ist 4-reihig vorzusehen. Im Bereich der festgesetzten, 8 m breiten Fläche sind die Strauchpflanzen 7-reihig vorzusehen.

Der Abstand der Reihen beträgt 0,5 m; der Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,0 m. Die Reihen sind versetzt auf Lücke anzulegen, so dass ein gleichschenkliges Dreieck entsteht.

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorzugsweise sollen Bäume der beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnensorten</u>	<u>Süßkirschen</u>	<u>Pflaumen</u>
Apfel von Gruncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammtter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			

Großer Rheini- scher Bohnapfel

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis</i> i.A.
Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Heckenkirsche (kletternde Arten)	<i>Lonicera</i> i.A.
Wilder Wein	<i>Parthenocissus</i> i.A.
Wilder Wein	<i>Vitis coignetiae</i>
Weinrebe	<i>Vitis</i> cult.
Blauregen	<i>Wisteria</i> i.A.
(oder Sorten hieraus)	

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Das zulässige Farbspektrum sind gebrochenes Weiß/ Naturweiß (z.B. RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9018), Grautöne (z.B. RAL 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) sowie erdige Farben von braun über rot nach gelb (z.B. gedecktes Gelb RAL 1000 –1002; Ocker RAL 1024, 8001), gedecktes Rot bis Dunkelbraun (z.B. RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029).

2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Eindeckungsmaterialien und Farbgebung

Dacheindeckungen sind nur in braunen, grauen und anthrazitfarbigen Tönen zulässig.

Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (wie z.B. Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) sind zulässig.

3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- a) Blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
- b) Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte höchstzulässige Traufhöhe bei Anbringung an den seitlichen Wandflächen nicht überschreiten. Die Anbringung an den Giebelseiten des jeweiligen Gebäudes ist zulässig.
- c) Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe von höchstens 5 m haben. Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier Gewerbestraße) und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.
- d) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet ist auf Stellplatzflächen bei Anordnung von Doppelreihen je 8 Stellplätze, bei Einzelreihen je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern.

Vorzugsweise sollen Bäume der in Textfestsetzung A 5 (2) angeführten Pflanzliste verwendet werden.

5 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind nur in Form von transparenten Zäunen und/ oder als Strauchhecke zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen darf eine Höhe von höchstens 2 m aufweisen. Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende natürliche Geländeoberfläche.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

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 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Telefon 0261/ 6675-300) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 15.06.2015 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vom auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Hecker“ liegt.
Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
Bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich werden daher Bau-
grunduntersuchungen empfohlen.

Ausfertigungsbestätigung

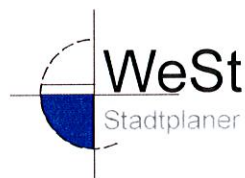
Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Anschau, den _____

(Franz-Josef Bläser, Ortsbürgermeister)

Erstellt

Polch, den 14. August 2018



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

