

**4. Ä N D E R U N G
DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEPARK „MÄRKER WALD/B 413“**

(für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes siehe zusätzlich die ergänzenden Textfestsetzungen des 3. Änderungsverfahrens!)

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

- Stand: September 2003 -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist in den Ordnungsbereichen 1, 2, 4, 5, 6a und 6b "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 3 ist als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ festgesetzt.

2. ZULÄSSIGKEITEN UND AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Ordnungsbereiche 1, 2, 4, 5, 6a und 6b

Im Gewerbegebiet (Ordnungsziffern 1, 2, 4, 5, 6a und 6b) sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig. Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ordnungsbereich 1

Im Ordnungsbereich 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 (1) BauNVO). Die in § 8 (2) BauNVO in Ziffer 3 genannten allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Ordnungsbereiche 2 und 4

In den Ordnungsbereichen 2 und 4 sind nur Betriebe und Anlagen wie Tischlereien oder Schreinereien, Autolackierereien, Spinnereien oder Webereien, Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien, Bauhöfe, Anlagen zur Kräftfahrzeugüberwachung (vgl. Abstandsklasse VII (100 m-Klasse) der Abstandliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az. 10615-83150-3)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig.

Ordnungsbereich 3

Im Ordnungsbereich 3 (SO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO zulässig.

Zulässig sind auch Gewerbebetriebe und gerbliche Anlagen wie Tischlereien oder Schreinereien, Autolackierereien, Spinnereien oder Webereien, Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien, Bauhöfe, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (vgl. Abstandsklasse VII (100 m-Klasse) der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az. 10615-83150-3)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit.

Ordnungsbereich 5

Im Ordnungsbereich 5 (GE) sind nur Betriebe und Anlagen wie Maschinenfabriken, Härtereien, Pressereien, Zimmereien, Autobusunternehmen, Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren, Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel (siehe auch Abstandsklasse VI (200 m-Klasse) der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, vom 26.02.1992; Az. 10615-83150-3) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig.

Ordnungsbereiche 6a und 6b

In den Ordnungsbereichen 6a und 6b (GE) sind nur Betriebe und Anlagen wie Speditionen, Emaillieranlagen, Schwermaschinenbau, Stab- und Drahtziehereien, Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe, zum Abfüllen und Verpacken von Glasflaschen, zur fabrikmäßigen Nahrungsmittelverarbeitung, zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Schrauben, zum Brennen keramischer Erzeugnisse (siehe auch Abstandsklasse V (300 m-Klasse) der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, vom 26.02.1992; Az. 10615-83150-3) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig.

Die nach § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstell~~en~~en sind nur ausnahmsweise zulässig, und zwar dann, wenn für bestehende Anlagen technische Verbesserungen und/oder Standortveränderungen vorgesehen sind (§ 1 (5) BauNVO, § 31 (1) BauGB).

Hinweis: Infolge geringen Waldabstands sind für die Grundstücksteile im Ordnungsbereich 6b Baulasten einzutragen, welche einen Haftungsausschluß für Sachschäden zum Gegenstand haben, die durch umfallende Bäume, fallendes Astwerk etc. möglicherweise verursacht werden.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

In den Ordnungsbereichen 1, 2, 3, 5, 6a und 6b wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 festgesetzt.

**4. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Ordnungsbereich 1 wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Nach § 22 (4) BauNVO wird für die Ordnungsbereiche 2, 3, 4, 5, 6a und 6b eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 16 BauGB)

Innerhalb der eingetragenen Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets sind alle Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge unzulässig, die zu weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere zu schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen führen können (siehe auch § 3 (2) der "Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets in den Gemarkungen Dierdorf, Dernbach und Wienau" vom 27.11.1986).

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

Im Ordnungsbereich 1 ist eine Traufhöhe von maximal 5,00 m über der höchsten angrenzenden Geländeoberkante festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 2, 3, 5, 6a und 6b wird eine maximale Traufhöhe von 12,00 m über der höchsten angrenzenden Geländeoberkante festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN **(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)**

Material- und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude grell-bunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffteile zu vermeiden.

9. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

Einfriedungen in Form von Hecken, Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente Einfriedungen sind bis max. 2,50 m ab Geländeoberkante zulässig.

10. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE **(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, mindestens jedoch 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

11. ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten sind den Listen in der Begründung zu entnehmen; diese Artenlisten werden hiermit zum Bestandteil der Textfestsetzungen erklärt. Als Mindestpflanzgröße gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Sträucher eine Höhe von 60 - 100 cm. Für den Waldmantelaufbau ist Forstware zulässig. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Straßenbäume sind nachzupflanzen. Ausführungsdetails und Pflegehinweise sind der Begründung zu entnehmen.

12. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Aufbau eines Waldmantels - Ordnungsbereich A

Im Ordnungsbereich A ist ein naturnaher Waldmantel mit vorgelagertem Saum aufzubauen. Im Süden unterteilt sich die Fläche in einen 7 m breiten Waldmantel und einen 3 m breiten Waldsaum, im Norden in einen 15 m breiten Waldmantel und einen 5 m breiten Saum. Die Pflanzweite der Gehölze beträgt im Durchschnitt 3 m². Die Säume sind durch freie Sukzession zu entwickeln.

Pufferstreifen - Ordnungsbereich B

Zum Schutz des Grabens ist im Ordnungsbereich B beidseitig ein 5 m breiter Pufferstreifen auszuweisen. Eine Nutzung oder regelmäßige Pflege dieser Bereiche erfolgt nicht.

Rodung des Fichtenforstes, Extensivierung und Entwicklung von Feuchtwiesen - Ordnungsbereich C

Im Ordnungsbereich C ist der Fichtenbestand zu roden und sind die ehemaligen Forstflächen und restlichen Flächen des Ordnungsbereiches durch Extensivierung und Wiedervernässung in Richtung extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Für die Durchführung der Rodungsmaßnahme ist ein entsprechender Rodungsantrag zu stellen.

13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Randliche Eingrünung

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol o o o o o) sind zur landschaftlichen Einbindung je 100 m² Fläche mindestens zu pflanzen:

- 5 Laubbäume und 25 Sträucher.

Die vorhandenen Gehölze in diesem Bereich sind zu erhalten und können angerechnet werden.

Im Bereich der 5,00 m breiten Pflanzstreifen ist die gesamte Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Im Bereich der 10,00 m breiten Pflanzstreifen werden diese in einen 8,00 m breiten Gehölzstreifen/Hecke und einen 2,00 m breiten in Richtung der Plangebietsaußenseite anzulegenden Krautsaum unterteilt.

Straßenbäume

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind zur Begrünung des Straßenraums Bäume einer Art aus der Liste in der Begründung zu pflanzen.

Fassadenbegrünung

Zur gestalterischen und ökologischen Belebung des Gewerbegebiets sind je Gebäude 2 Fassaden zu begrünen. An nicht durch Fenster und Tore gegliederten Fassadenabschnitten ist alle 5 lfd. m eine Kletterpflanze zu setzen, je begrünte Fassade mindestens 3 Stück.

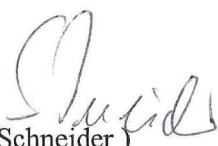
14. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die durch entsprechende Symbole gekennzeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.

AUSFERTIGUNG:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark „Märker Wald/B 413“ der Stadt Dierdorf, bestehend aus der Stammaplanurkunde vom 15.07.1999 und diesem Text, wird hiermit ausgefertigt. Eine Begründung der Änderung ist beigelegt.

Stadt Dierdorf
Dierdorf, den 11.09.2003


(Schneider)
Stadtbürgermeisterin



HINWEISE

Altablagerungen: Bei den durch Planzeichen 15.12 der PlanZVO gekennzeichneten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Bauschutt- und Erdaushub), sollen entsprechend dem Gutachten des chemisch-technischen Laboratoriums H. Hart GmbH, Melsbach, vom 23.08.1991 bei Unterkellerung von Gebäudeteilen vor Beginn der Baumaßnahme Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden. Nicht versiegelte Flächenanteile sollen zur Reduzierung eines Restrisikos mit ca. 0,40 m Mutterboden abgedeckt werden (siehe auch Kap. 7 der Begründung).

Lärmschutz: Mit Schreiben vom 11.05.1994 weist das Straßen- und Verkehrsamt Koblenz darauf hin, daß die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB) nicht als Anspruch an den Straßenbaulastträger gerichtet werden können.

Rodung/Abholzung Fichtenbestand: Zur Durchführung der Maßnahme im Ordnungsbereich C ist beim zuständigen Forstamt ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart gemäß Landesforstgesetz zu stellen.

Einleitung von Grundwasser: Die Einleitung von Grundwasser - insbesondere aus Grundstücksdrainagen - in den Mischkanal ist nicht zulässig.

20-kV-Leitungs-Schutzstreifen: Die gekennzeichneten Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung sind im Grundsatz von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hochbaumaßnahmen sind hier lediglich in Ausnahmefällen unter Beachtung der entsprechenden VDE-Abstände zulässig. Bauanträge, die Schutzstreifen betreffen, sind deshalb mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen (KRW) abzustimmen.

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan gleichen Namens in der Fassung der 1. Änderung wird innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung aufgehoben.

Kataster: Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ wurde ein aktueller Katasterplan erstellt, der urkundlich mit der vorliegenden Planfassung verbunden ist.

Nutzungsschablone

1

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	- TH = 5,0 m
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
0,6	6,0
Bauweise	Dachform
o	frei

2,5

6a

6b

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	- TH = 12,0 m
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
0,6	6,0
Bauweise	Dachform
a	frei

4

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	1,2
Bauweise	Dachform
a	frei

3

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
SO	- TH = 12,0 m
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
0,6	6,0
Bauweise	Dachform
a	frei