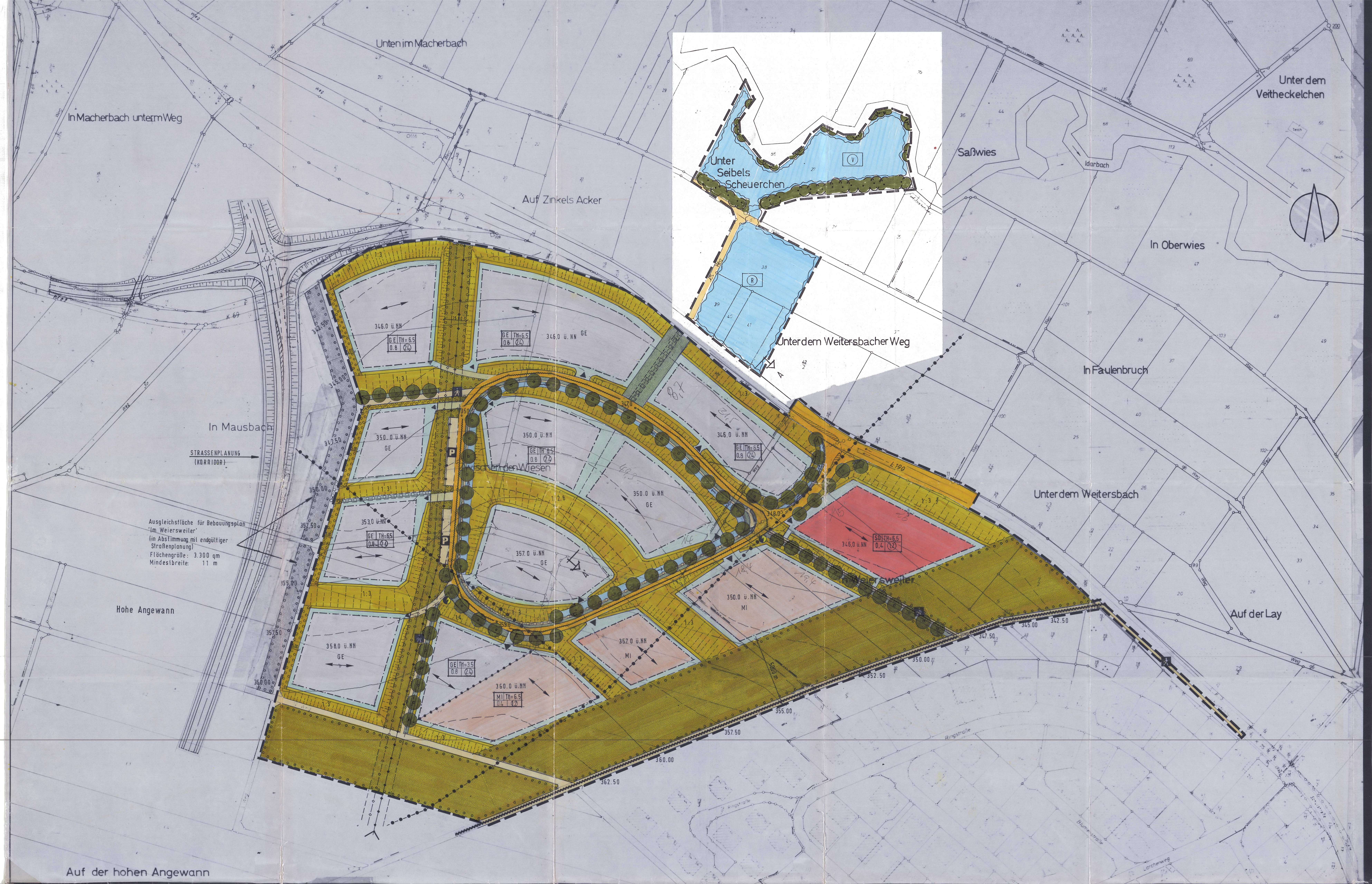

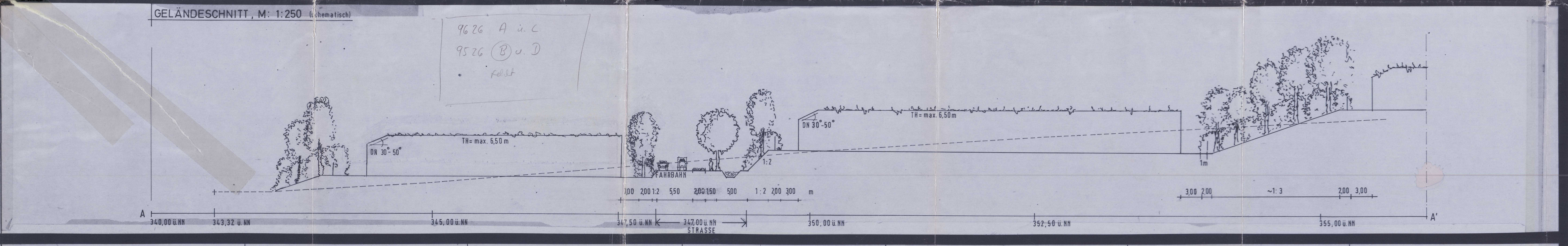

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO;
Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. (= V e 3.1)
Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung 'Einzelhandel', gemäß § 11 BauNVO. (= V e 3.1)

1.2 Ausnahmsweise sind je Betriebsgrundstück maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, sofern sie gegenüber den Betriebsgebäuden in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8(1) BauNVO).

1.3 Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17(1) BauNVO auf GE 0,8; MI 0,4 + 50 %; SO 0,4 + 50 % (§ 19(4)3 BauNVO) festgesetzt, berechnet von der im Plan dargestellten Fläche (überbaubare Fläche + Neben- und Gartenfläche).

1.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt maximal 3,50 m bzw. 6,50 m, je nach Darstellung im Plan, über festgelegtem Geländeniveau (§ 16(3) BauNVO). (= V k 2 = G 1.3)

2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB; (§§ 12, 14(1) und 23(5) BauNVO)

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbauberen Grundstücksflächen oder in den im Plan dargestellten Flächen (Neben- und Gartenfläche) zulässig.

2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

2.3 Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten. Mindestens 25 % der Flächen sind mit Rasenansaat zu versehen (§ 9 (1), 25 BauGB). Als Belag zulässig sind beispielsweise wassergebundene Decken, weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine o. ä., soweit wasserrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. (= V b 1.5)

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(2) BauGB, § 86 LBauO)

3.1 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. (= G 1.4)

3.2 Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Zwischen Gebäuden ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.

3.3 Mindestens 25 % der Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 20° auszubilden und (extensiv) zu begrünen. Ansonsten muß die Dachneigung 25 - 50° betragen; als Dacheindeckung sind Materialien in schieferartigen Farbtönen zugelassen. (= A b 1.1 = A k 4 = G e 1.4)

3.4 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude unterhalb der Traufen statthaft. Sie dürfen nicht blenden. Sie sind größenmäßig auf 5 % der Wandflächen bzw. 2,00 x 6,00 m zu beschränken. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. (G e 2.6)

3.5 Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-/Metallzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig; sie sind in Gehölzstreifen zu integrieren. (G e 2.5)

3.6 Die nicht für Nebenanlagen beanspruchten Bereiche der Nebenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. (= A ö 1))

3.7 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren. (= A ö 1)

4 Sonstige Festsetzungen (§ 9(1), 11, 12, 13 BauGB)

4.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind, wenn hierdurch die unter 6. und 7. sowie planerisch festgesetzten Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der Ferngasleitungstrassen und der Abwasserleitung dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen und keine Gebäude errichtet werden. Desweiteren muß ein Streifen von je 2,00 m Breite rechts und links neben den Leitungen stockfrei bleiben; Kronenschluß ist zulässig.

4.3 Der Leitungsschutzstreifen des geplanten 20-kV-Erdkabels ist in seiner Gesamtbreite von 2,00 m von jeglicher Bebauung und von Bepflanzung mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten.

4.4 Zur Vermeidung weiterer unzulässiger Einwirkungen im Leitungsbereich ist die Anlage paralleler und kreuzender Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Rohrleitungen, Kabel, Straßen, Wege) sowie Ausschachtungsarbeiten oder dauernde Lagerung von Erdaushub und sonstigen Stoffen mit der Ruhrgas AG in Essen abzustimmen.

4.5 Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Parken sind mit einem Mindestanteil an Rasen von 50 % auszubilden (§ 9 (1), 25 BauGB). Zulässig ist beispielsweise Schotterrasen. Bei der Anlage ist Textfestsetzung 4.2 zu beachten.

5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9(1)17 BauGB)

5.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Böschungsflächen (Abgrabungen / Aufschüttungen) sind zur Geländeterrassierung zu verwenden. Böschungen über 7,00 m Höhe, und mit steilerer Neigung als 1 : 2 sind unzulässig. (= A b 2.2)

5.2 Die vorgegebenen Geländehöhen der Betriebsgrundstücke dürfen teilweise oder vollständig bei Einschnitten überschritten bzw. bei Aufschüttungen unterschritten werden, sofern hierdurch niedrigere bzw. flachere Böschungen erzielt werden können. (= A b 2.1)

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) 20 BauGB) sowie zur Regelung des Wasserabflusses und der Abwasserbeseitigung (§ 9(1) 14, 16 BauGB)

6.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern und zu lagern sowie einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. (= V b 1.6)

6.2 Zur Ableitung von behandlungsbedürftigem Abwasser ist das Baugebiet sofort an das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, unter Beachtung der Grundstücksentwässerungssatzung, anzuschließen.

6.3 Das nicht behandlungsbedürftige und nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und im Trennsystem bzw. über offene Entwässerungsgräben (durchschittliche Tiefe 1,00 m; Böschungsneigung maximal 1:1, Böschungsansaat mit Gräsern und Kräutern) dem im Plan dargestellten Regenrückhalteraum zuzuleiten. Bei Bedarf sind Leichtstoffabscheider vorzuschalten. (= A b 1.2)

6.4 Der Regenrückhalteraum ist als naturnahe Mulde in Erdbauweise auszubilden, mit möglichst unterschiedlichen Tiefen bis maximal 0,50 m, unregelmäßiger Oberfläche und Randlinie. Es erfolgt eine extensive Pflege. (= E b 1.4)

6.5 Pflege von extensiven Wiesenflächen (z. B. Regenrückhalteraum, Gehölzsäume): keine Düngung, maximal zweimalige Mahd im Jahr mit erster Mahd nicht vor dem 1. Juli und zweiter Mahd ab dem 15. September. (= A b 1.2 = E b 1.3 = E b 1.4)

7 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten sowie öffentliche Grünflächen (§ 9(1)15, 25 BauGB)

7.1 Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu pflanzen. Auf öffentlichen Flächen darf ein Flächenanteil von maximal 40 % als extensiv zu pflegende Wiesenfläche angelegt werden. Zu verwenden sind Gehölze entsprechend der Textfestsetzung 7.6. (= E b 1.3 = G e 1.2 = G e 2.2)
Auf Böschungen sind hangsichernde Gehölzarten (s. beigefügte Artenliste) zu verwenden, ein Flächenanteil von 40 % darf als Wiesenfläche angelegt werden. (= A b 2.2 = G e 2.1) Ein jeweils 2 m breiter Streifen ober- und unterhalb der Böschungen ist zur Ausbildung landschaftsgerechter Böschungskronen und -füße zu nutzen und mit einer Gras-/Krautansaat zu versehen. (= A b 2.3)

7.2 Entlang der Parzellengrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von je 3,00 m heimische Bäume und Sträucher entsprechend Textfestsetzung 7.6 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (= G e 2.3)

7.3 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen im Straßenseitenraum bzw. parallel der Fußwege sind mit niedrigen Sträuchern / Bodendeckern der beigefügten Artenliste zu bepflanzen. Für die vorgesehene Einfahrt kann die Pflanzung pro Betrieb in einer Breite bis zu 4,50 m unterbrochen werden. (= G e 2.3)

7.4 Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche im Bereich des Ferngasleitungsschutzstreifens ist mit heimischen Gehölzen und Gras-/Krautansaat bzw. Bodendeckern im Verhältnis 60 : 40 nach Textfestsetzung 7.6 zu versehen, unter Beachtung der Festsetzung 4.2. (= G e 2.3)

7.5 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils sechs Stellplätze ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung möglichst der Artenliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (= G e 2.4)

7.6 Flächige Pflanzungen sind aus heimischen Arten der beigefügten Artenliste folgendermaßen herzustellen:

Bäume 1. Ordnung:	2 %,	Mindeststammumfang	14/16 cm;
Bäume 2. Ordnung:	10 %,	Mindestgröße als Heister	150/200 cm;
Sträucher	88 %	Mindestgröße	60/100 cm.

Pro Quadratmeter ist eine Pflanzung vorzunehmen.

7.7 Die Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

8.1 Funde im Sinne der Denkmalpflege müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI – Mischgebiet, GRZ = 0,4; max. GFZ = 1,2
- GE – Gewerbegebiet, GRZ = 0,8; max. GFZ = 2,4
- SO – Sondergebiet, GRZ = 0,4; max. GFZ = 1,2, Zweckbestimmung 'Einzelhandel'
- Fläche zur Ermittlung der zulässigen GRZ
- TH – Traufhöhe über geplantem Geländeniveau
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsfläche für Straßenverkehr
- Besondere Zweckbestimmung:
- P – Öffentliche Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung
- Böschung mit Neigungsangabe, sonst maximale Neigung 1 : 2 = Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Private Grünfläche Neben- und Gartenfläche = Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zur Anlage von Entwässerungsgräben
- R – Regenrückhalteraum
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung 'Elektrizität'
- Fläche mit Leitungsrecht
- vorhandene Gasleitung
- geplante Gasleitung
- vorhandene Hauptversorgung Wasser
- geplante Hauptversorgung Wasser
- geplante Hauptverlegung Abwasserleitung
- vorhandene 20-KV-Leitung
- geplantes Erdstromkabel
- 15,00 – Maßangabe in Metern
- 356,0 ü.NN – Höhenlage des geplanten Geländeniveaus
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- V – Versickerungsfläche
- zu erhaltende Bäume und Sträucher

Tabelle : *Gegenüberstellung von Konflikten und landespflegerischen Maßnahmen*

Konflikt			Landespflegerische Maßnahme		
			BODEN- UND WASSERHAUSHALT		
b 1	Flächenversiegelung - MI/SO-Gebiet (x 0,4 + 50 %) - GE-Gebiet (x 0,8) - Straßen/Wege (5.370/2.065)	 10.625 qm 36.010 qm 7.435 qm	A b 1.1 A b 1.2 E b 1.3 E b 1.4 V b 1.5 V b 1.6	Dachbegrünung (x 0,5) (= A k 4 = G e 1.4) Trennsystem (x 0,25) Gehölzpflanzungen (x 1,0/0,75/0,5) Extensivgrünland/RHB (x 1,0) Teilversiegelung (x 0,25) DIN 18915	5.830 qm 640 qm 42.590 qm 4.910 qm 135 qm
	Summe	54.070 qm		**Summe**	54.100 qm
b 2	Terrassierung	13.840 qm	A b 1.2 A b 2.2 A b 2.3 A b 2.4	Vorgabe von Terrassenhöhen Böschungsgestaltung Gestaltung Böschungsfuß/-krone (angerechnet unter E b 1.3) geologische Baugrunduntersuchung	 13.840 qm (2.700 qm)
			KLIMAPOTENTIAL		
k 1	Überbauung		V k 1 V k 2	Freihaltung von Kaltluftschneisen Beschränkung der Bauhöhe (= G 1.3)	
k 2	Emissionen		A k 3 A k 4	Durchgrünung (= G e 2) Dachbegrünung (= A b 1.1 = G e 1.4)	
			ARTEN- UND BIOTOPPOTENTIAL		
ö 1	Vernichtung von Lebensraum (Biotoptyp geringer Qualität)	18.975 qm	A ö 1	Umwandlung in Abstandsgrün	18.975 qm
			LANDSCHAFTSBILD / NAHERHOLUNG		
e 1	Fernwirkung		 A e 1.1 G e 1.2 G e 1.3 G e 1.4	Eingrünung Änderung des Flächennutzungsplanes Gehölzgürtel (= E b 1.3) Begrenzung der Bauhöhe (= V k 2) Dachgestaltung (= A b 1.1 = A k 4)	
e 2	Nahwirkung		 G e 2.1 G e 2.2 G e 2.3 G e 2.4 G e 2.5 G e 2.6	Durchgrünung (= A k 3) Böschungsbegrünung Baumpflanzungen Weitere Pflanzungen Stellplatzbegrünung Einfriedungen Reklame- und Werbeanlagen	 72 St 2.890 qm
e 3	Wohnwert / Naherholung		V e 3.1 G e 3.2	Staffelung der Baugebiete fußläufige Verbindungen	

Erläuterungen:
b = Boden- und Wasserpotential
k = Klimapotential
e = Orts- und Landschaftsbild Erlebnis- und Erholungseignung
ö = Arten- und Biotoppotential

A = Ausgleichsmaßnahme
E = Ersatzmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme
V = Vermeidungsmaßnahme

hier jeweils anrechenbare qm genannt, tatsächliche Flächengröße ist der Textbeschreibung zu entnehmen.

b-plan/343, 30.09.94

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl.I.S. 833), sowie die Anlage zur PlanzV 1981 und die Din 18 003.
4. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl.S. 307).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986, (GVBl.S. 307)
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl.S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 31.1.1994 (GVBl.S.153).
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl.S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.1987.
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15.03.1974 (BGBl.I.S. 721), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.11.1986 (BGBl.I.S. 2089).
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenk-

Der Ortsgemeinderat hat am *16.11.1992* gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am *02.12.1992* ortsüblich bekanntgemacht.
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Rhaunen den *18.05.1995*

Siegel — Ortsbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am *07.07.1993* in *Rhaunen* statt.
Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Bebauungsplan hat einschließlich der Textfestsetzung und der Begründung nach Beschluß durch den Gemeinderat vom ~~10.02.1994~~ *14.07.1994* *26.07.1994* in der Zeit vom *10.02.1994* *13.10.1994* bis einschließlich *11.03.1994* *14.11.1994* nach 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rhaunen den *18.05.1995*

Siegel — Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am *08.05.1995* den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl.S. 419) und des § 10 BauGB als Satzung beschlosssen.

Rhaunen den *18.05.1995*

Siegel — Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom *17.7.1995* Az. *626-610-13*

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung im Sinne von § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

BIRKENFELD ~~Rhaunen~~ den *17.7.95*

Kreisverwaltung Birkenfeld
Im Auftrag

Siegel — Kreis Birkenfeld

Ausfertigungsvermerk:
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Rhaunen den *19.07.1995*

Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung *Rhaunen* von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3), 214 BauGB sowie § 22 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rhaunen den *27.07.1995*

Siegel — Ortsbürgermeister

GEWERBEGEBIET RHAUNEN

Bebauungsplan 'Im Weiersweiler' mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: Dezember 1994

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (TU) A. Weinberger
Dipl.-Ing. W. Mannert
Dipl.-Ing. (FH) U. Wünsch

MANNERT, SCHMITZ + WÜNSCH
Planungsgemeinschaft
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten