

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zu dem Bebauungsplan
"In der Au, 1. Änderung" in der Ortsgemeinde Rammelsbach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER
LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER AB
01.07.1987 GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 9 und 2 Baugesetzbuch -BauGB-
i. V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-

- | | |
|---|---|
| 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Ausnahmen nach der BauNVO sind
allgemein zugelassen. |
| 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | Auf den nicht überbaubaren Grund-
stücksflächen zwischen den Verkehrs-
flächen und den vorderen (straßen-
seitigen) Baugrenzen sind nur Ein-
friedungen zulässig.

Auf vorgenannter Fläche sind Park-
buchten in der Grünfläche zu-
lässig. Die Buchten dürfen nur
punktuell angelegt werden, d. h.
maximal 4 Stellplätze sind zusammen-
hängend zulässig. |
| 1.3 Gebäudehöhe | Die Traufhöhe darf max. 9,00 m be-
tragen, bezogen auf OK Bundesstraße.
Sonderbauwerke, wie Hochregallager
etc., dürfen die Höhe von 20 m, be-
zogen auf die Betriebsstraße nicht
überschreiten.
Vorgenanntes gilt nicht für frei-
stehende Kaminanlagen etc. |
| 1.4 Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | Es sind so viele Stellplätze herzu-
stellen, wie für die Grundstücks-
nutzung erforderlich sind. |
| 1.5 Grünordnerische Maßnahmen
Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | Zur Darstellung der landschaftlichen
Einbindung des Gewerbegebietes sind
die angrenzenden Gehölzbestände im
Plan gekennzeichnet.
Der vorhandene Gehölzbewuchs (Weich-
hölzer) innerhalb des Gebietes ist
zu erhalten.

Entlang der B 420 und der östlichen
Gebietsgrenze ist eine unregelmäßige
alleeartige Pflanzung von Hoch-
stämmen, z. B. Spitzahorn, anzulegen.

Im Westen zur freien Landschaft hin
sind im Anschluß an die Pappelbe-
stände (Biotop lt. Biotopkartierung
Rheinland-Pfalz) Feldgehölzgruppen |

aus folgenden Arten zu pflanzen, z. B.: Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche, Schlehe, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Hasel.

Als Ersatz für die Versiegelung von Flächen in dem Gewerbegebiet ist ein 20 m breiter Uferstreifen am Kuselbach zu extensivieren:

Landeinwärts im Anschluß an die vorhandene Uferbepflanzung (Pappeln, Birken, Weiden) ist eine einreihige dichte Pflanzung aus Roterlenheistern anzulegen; die übrige Fläche ist der Sukzession zu überlassen, so daß das Aufkommen eines breiten Hochstaudensaumes als "Puffer" zwischen Besiedlung und Bachlauf ermöglicht wird.

Gleichzeitig wird das Retentionsvermögen für Oberflächenwasser dieser Fläche erhöht, so daß ein geeigneter Ersatz für Neuversiegelungen geschaffen wird.

Für die Begrünung innerhalb der Baugrenzen sind detaillierte Pflanzpläne mit Aussagen zu Begrünung der Pflanzflächen, Fassadenbegrünung und Pflanzenauswahl mit den jeweiligen notwendigen baurechtlichen Genehmigungsanträgen vorzulegen. Es sind vorrangig einheimische Gehölze (s.o.) zu verwenden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. V. mit § 86 LBauO)

2.1 Dachformen

Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt 0 - 30°.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei den Fabrikationsgebäuden zulässig. Die Dachaufbauten haben sich auf techn. Einrichtungen zu beschränken.

2.4 Äußere Farbgestaltung

Die Dach- und Wandflächen dürfen nicht mit grellen und schwarzen Farben behandelt werden.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungshöhe darf maximal 2,00 m über Gelände betragen.

2.6 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Einfriedung, Bepflanzung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7 Immissionsschutz

Die Immissionsbelastungen der Glanstraße (B 420) wirken sich auf das geplante Neubaugebiet aus. Wohn-, Schlafräume, Aufenthalts- und Büroräume sind bei den Baumaßnahmen schalltechnisch zu schützen. An den Baulastträger "Straße" können keine Anforderungen bezüglich der auftretenden Immissionen gestellt werden.

Rammelsbach, den 28.08.1991



[Handwritten Signature]
.....
Ortsbürgermeister -

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 21. AUG. 1991
Az.: 64/610-13/
RAMMELSB. 6a