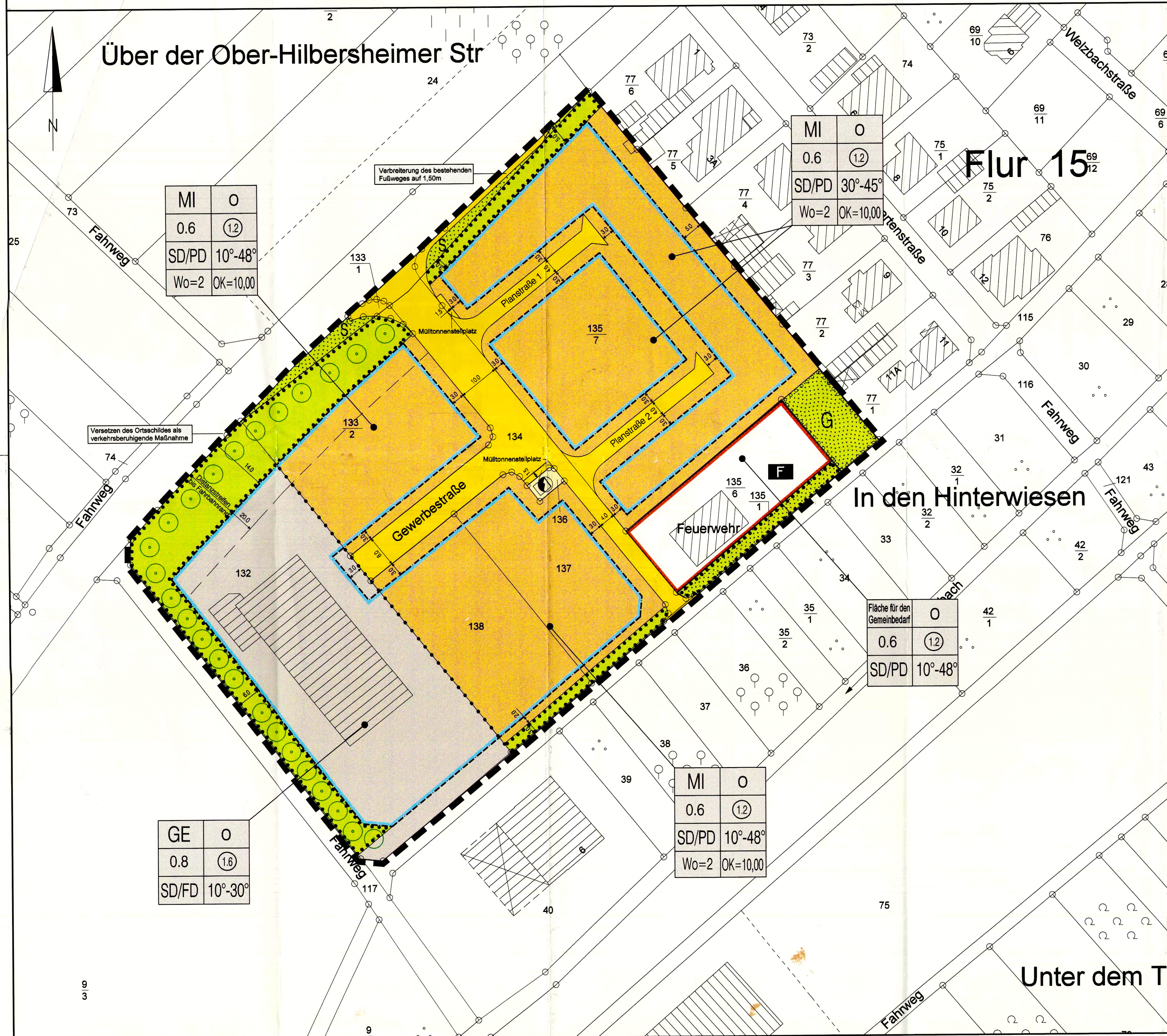


ÄNDERUNG + ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET NR.13" IN DEN BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER RAUMÜHLE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1u. 6 , BauGB)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 , BauGB)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GFZ 12 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - OK Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze
 - O Offene Bauweise
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
- Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlage (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Zweckbestimmung : Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Sichtdreieck
 - öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Grünfläche
 - private Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 , 25 a und b BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - z.B. 10°-48° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Die diesbezüglichen Eintragungen in den Nutzungsschemata bedeuten hier:
- MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.
 - Die unter § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1+ 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16,18 Abs.2 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß und im Gewerbegebiet von 0,8 als Höchstmaß festgelegt.
- 2.2 Geschossflächenzahl
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Mischgebiet eine Geschossfläche von 1,2 als Höchstmaß und im Gewerbegebiet von 1,6 festgelegt.
- 2.3 Höhe der baulichen Nutzung (§ 18 Abs.2 BauNVO)
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt.
- Für die Festsetzungen werden folgende Begriffe definiert:
- Für die Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist die untere Bezugshöhe jeweils die "Oberkante" Straßendecke.
 - Als "Straßenoberkante" wird die Höhe der Fertigdecke der Straße bestimmt, gemessen in der Grundstücksmitte auf der Straßengrenzungslinie.
 - Die Oberkante baulicher Anlagen wird definiert als die senkrecht auf der Straßenseite gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der gesamten Dachkonstruktion.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Sie sind im Mischgebiet in die Grundflächenzahl einzurechnen.
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Bauweise
- Im Mischgebiet und Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und Carports müssen einen Abstand von 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

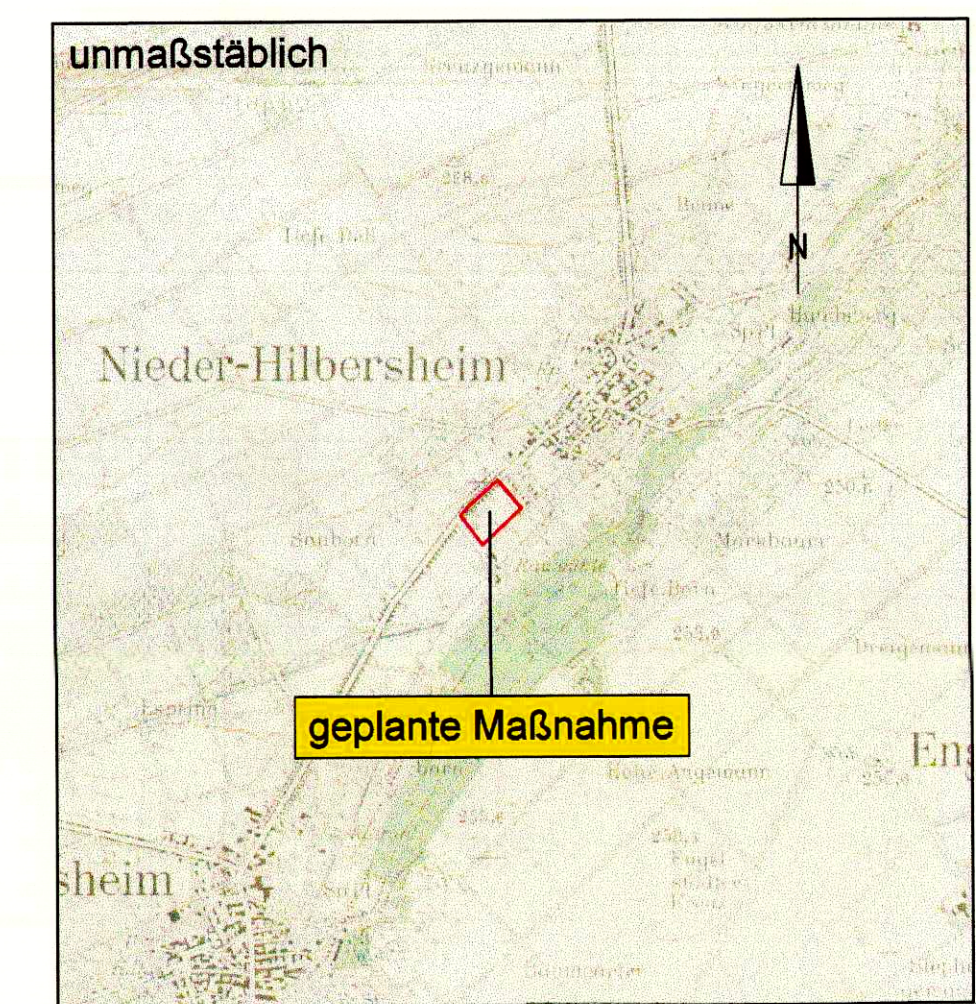
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
- 5.1.3 Privates Grün
- Pflanzung von Laubbäumen
- Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind auf den gekennzeichneten Flächen Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 18/18cm zu setzen.
- Pflanzung von Sträuchern
- Im Bereich der privaten Grünfläche sind im gekennzeichneten Bereich pro 50 qm Fläche 20 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60-100 cm zu setzen und dauerhaft zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher der Artenliste A + B.
- 5.1.4 Öffentliches Grün
- Zweckbestimmung Grünfläche
 - Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind im gekennzeichneten Bereich pro 50 qm Fläche 20 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60-100 cm zu setzen und dauerhaft zu pflanzen. Zu verwenden sind Sträucher der Artenliste B.
 - Zweckbestimmung Sichtdreieck
 - Im Bereich der Sichtdreiecke ist Landschaftsgrün anzusetzen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflanzen.
- 6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln, müssen einen Nachweis erbringen, dass die gewerbliche Nutzung keine Überschreitung der Gesamtimmission im Plangebiet über den IST-Zustand hinaus bewirkt.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO))
- 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 1.1 Dachgestaltung
- Im Mischgebiet sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.
- 2.0 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- III. HINWEISE
- 1.0 Bodendenkmale
- Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.
- 2.0 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleichen und zu lagern.
- 3.0 Regenwasserzisternen
- Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird empfohlen, pro Grundstück eine Regenwasserzisterne anzulegen.
- 4.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsfähig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- 5.0 Brandschutz
- Der Bauherr ist verpflichtet für einen ausreichenden Brandschutz zu sorgen.
- 6.0 Immissionsschutz
- Der Baugenehmigung zum Bau eines Gewerbebetriebes ist ein Immissionsschutzgutachten hinzuzufügen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2004 (GVBl. S. 457)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1163), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Landespflegegesetz LPfG in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004 (GVBl. S. 275).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. I S. 54).
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau 24. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - in der Fassung vom 12.11.1998 (BGBl. I S. 1895), zuletzt geändert durch Art. 19 des Zweiten Gesetzes zur Erleichterung der Verwaltungsreform in den Ländern (2. Zuständigkeitslockerungsgesetz) vom 3. Mai 2000 (BGBl. I S. 632)

VERFAHRENSVERMERKE

- I. Aufstellungsbeschluss
- Die Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim hat am 14.11.2005 gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Bürgeranhörung
- Die Bürgeranhörung gemäß § 3(1) BauGB erfolgt durch Erörterung und Anhörung. Öffentl. Erörterung und Anhörung am 27.01.2006 - 10.02.2006
- III. öffentliche Auslegung
- Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 21.04.2006 bis 22.05.2006 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 13.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- IV. Satzungsbeschluss
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung vom Gemeinderat am 22.06.2006 als Satzung beschlossen.
- V. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Nieder-Hilbersheim, den 17.07.2006
- VI. Inkrafttreten
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme. Nieder-Hilbersheim, den 21.07.2006



1. AUSFERTIGUNG

3. 1. Überarbeitet: Datum: 19.07.2006

Ingenieurgesellschaft Welland AG
Beratende Ingenieure

Mareuil-le-Pont-Platz 1 55270 Zornheim Telefon (0 61 36) 95 41-0 Fax (0 61 36) 95 41-28
Zugspitzstraße 7 55199 Wiesbaden Telefon (0 61 1) 40 03 44

Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim Blatt: 1.0

Bebauungsplan
Änderung + Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nr. 13" in den Bebauungsplan "Nördlich der Raumühle" Lageplan

Projekt-Nr.: 15.120.06
Zeichnungs-Nr.: 19.370
Maßstab: 1 : 500
Datum: 02.07.2006
Entworfen: Misselt. / M.S.
Gezeichnet: 15120_ebl.p00
Geprüft:

Der Entwurfsverfasser: