

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der bau. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der bau. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der bau. Nutzung	Begrenzung der Bauhöhe in % über Teilrand des Umlandes im Gebäude
WA	II	MI	II	GE	
Grundflächenzahl 0,4	Geschäftszahl 0,8	Grundflächenzahl 0,4	Geschäftszahl 0,8	Grundflächenzahl 0,8	Baumasszahl 10,0
Bauweise 0	Dachform Z5 bis 40°	Bauweise 0	Dachform Z5 bis 40°		
HI 1100 m über Teilrand des Umlandes am Gebäude (Symbol: Dreieck mit '0' und '1100')					

BETEILIGUNG DER FORSTBEHÖRDE

Bei Bauvorhaben im Bereich der Grundstücke in Flur 21, Gemarkung Langenbach bei Bad Marienberg, Flurstücke-Nr. 206 bis 209, 226 und 227 ist vor Planungsbeginn wegen einer möglichen Unterschreitung des einschlägigen Abstandes zum Wald die zuständige Untere Forstbehörde zu beteiligen.

AUFLAGEN UND HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

Bepflanzung zur Bahnhofsseite hin
Bei der Bepflanzung des Betriebsangebietes zur Bahnhofsseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z. B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Betreten des Bahnbetriebsgebietes
Das Betreten des Bahnbetriebsgebietes ist gemäß Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Dabei müssen die sperrfreien Anlagen schon im Vorfeld des Antriebsfahrers von den genehmigten Behörden nachweisbar hingewiesen werden.

Vorflurverhältnisse
Die Vorflurverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Längsführung von Gas- und Wasserleitungen
Bei Längsführung von Gas- und Wasserleitungen zu den Bahnanlagen (EBO) sind Überleitungsanlagen, Beschleunigungs- und -schalter, Mastfundamente, Signale, etc.) sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unvermeidlich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von OB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten.

Von der Bahnlinie ausgehende Immissionen
Ferner machen wir darauf aufmerksam, daß durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkstrahlung usw.) entstehen können. Daraus können Schadensansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

ZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung:
Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet
 - GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,7** Grundflächenzahl GRZ
 - 0,8** Geschäftszahl GFZ
 - max. H = 15,00 m** maximale Gebäudehöhe
 - FH = 1100 m** maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen:
Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 0** offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen:
Par. 9 (1) Nr. 11 und 16) BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkflächen
 - Fußgängerbereich
 - Private Stellflächen (Kopflaster)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen:
Par. 9 (1) Nr. 12, 14 und 16) BauGB
- Elektrizität
 - Gas
 - Abwasser
- Zweckbestimmung
- Elektrizität
 - Gas
 - Abwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:
Par. 9 (1) Nr. 13 und 16) BauGB
- oberirdisch
 - unterirdisch
- Nähere Bezeichnung der Leitungsart:
Elektrizität E mit Angabe der Stromspannung z. B. E 20kV Kabel
- Grünflächen:
Par. 9 (1) Nr. 15 und 16) BauGB
- Öffentliche und private Grünflächen gem. Par. 9 (1) Nr. 15
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:
Par. 9 (1) Nr. 20, 25 und 16) BauGB
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen:
Par. 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

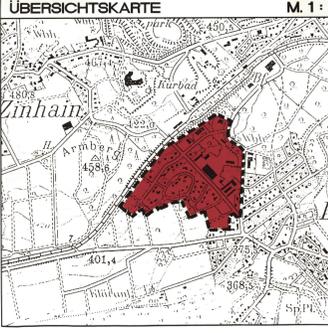
TEXTFESTSETZUNGEN

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Im Bereich des ...
- Gewerbegebietes (GE) gemäß Par. 6 BAUVO
- Mischgebietes (MI) gemäß Par. 6 BAUVO
- Allgemeines Wohngebietes (WA) gemäß Par. 4 BAUVO
Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach Par. 4 (1) BAUVO Ziffer 4 und 5 aufgeführten Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig (Par. 1 (6) BAUVO).
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Für das MI und das WA ist die 2-geschossige Bebauung zulässig, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis 1,0 überschritten ist.
Für das GE wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BAUMASS) von 10,0 festgesetzt.
Hier gilt eine Begrenzung der Bauhöhe auf 12,00 m über dem Teilrand des Umlandes im Gebäude.
3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Par. 9 (1) Ziff. 2 BauGB und Par. 22 BAUVO)
Im Bereich des MI und des WA ist die offene Bauweise gemäß Par. 22 BAUVO festgesetzt.
Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. VERBAUUNGSANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB und Par. 14 BAUVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BAUVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. STELLPLATZE UND GARAGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach an den Baugrenzen zulässig, vor Garagen ist ein Stellplatz für ein Fahrzeug mit mindestens 2,00 m nach außen liegenden Flächen zulässig.
6. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB und Par. 14 BAUVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BAUVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. STRASSEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Straßen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach an den Baugrenzen zulässig, vor Garagen ist ein Stellplatz für ein Fahrzeug mit mindestens 2,00 m nach außen liegenden Flächen zulässig.
8. VERBAUUNGSANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB und Par. 14 BAUVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BAUVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
9. STELLPLATZE UND GARAGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach an den Baugrenzen zulässig, vor Garagen ist ein Stellplatz für ein Fahrzeug mit mindestens 2,00 m nach außen liegenden Flächen zulässig.
10. VERBAUUNGSANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB und Par. 14 BAUVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BAUVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- ### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Dachneigung (Par. 66 (1) Ziff. 1 LBO) Dachform
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist grundsätzlich nur das geneigte Dach zulässig. Wannen- und Ziegeldächer sind zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 12° beträgt.
2. Gestaltung von Werbeanlagen (Par. 66 (1) Ziff. 1 LBO)
Werbeanlagen dürfen den Charakter der Gebäude in Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie müssen - nur so der Stärke der Leistung angebracht - einen Bezug zur Fassade und zur Nutzung des Gebäudes haben.
3. Müllbehälter (Par. 9 (4) BauGB i. V. m. Par. 66 (1) LBO)
Müllbehälter auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, sind gegen Einsicht abzuschirmen und zu begrünen.
4. Schallschutz (Par. 16 (1) BauGB)
Für den Gewerbebereich in der Carl-Goerdeler-Allee 8 sind die Grundregeln des Schallschutzes festzusetzen. In der Zusatzenbestimmung des Schallschutzes sind die Vermeidung des Lärmtransports und die Trennung der Grundstücke herzustellen.
III. LANDESPFLIEGERISCHE TEXTFESTSETZUNGEN
Die Festsetzungen und Regelungen betreffen alle Baumalnahmen, die nach Inkrafttreten der 5. Bebauungsänderung genehmigt werden.
1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB)
1.1 Der Oberboden ist zu Beginn von Erdarbeiten entsprechend der DIN 19195-Teil 2 abzuschichten und zu versorgen.
1.2 Die Oberbodenfruchtbarkeit (z. B. durch Düngung) ist zu versichern. Zulässig sind z. B. verfestigte Plaster, Rasengrüneisen oder Schotterbahnen, soweit nicht nach anderen Nachschuttschriften eine Verfestigung erforderlich ist.
1.3 Das Oberbodenwasserleitende Dachwasserleitungsnetz nach Regenwasserleitung auf dem jeweiligen Grundstück ist zu versichern. Die Vermeidung des Grundwasseranstiegs sowie die Vermeidung des Grundwasseranstiegs sind insbesondere durch die Dachneigung zu gewährleisten.
1.4 Beim Neubau großflächiger Gewerbegebäude mit Flachdächern sind als Maßnahme zur Regenwasserentsorgung (Kanalentlastung) eine externe Form der Dachneigung herzustellen.
1.5 Grundsätzlich soll bei Neubauten die Rückhaltung von Regenwasser durch Zisternen erfolgen.
1.6 Die anfallende Regenwasserabfuhr aus der Dachwasserleitung ist auf dem Grundstück gesichert Regenwasserarmaturen zu liefern, deren Passungsvermögen im Bereich des WA und MI mindestens 1,25 m³ Regenwasser pro m² Dachfläche und m² Grundfläche zu gewährleisten.
1.7 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
1.8 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
1.9 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
1.10 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
2. Pflanzplanung (Par. 9 (1) Nr. 25 BauGB)
2.1 Bei Neubaumaßnahmen im MI oder WA ist zur Pflanzung eine Durchdringung des Bodens bis in die Tiefe des Grundwassers anzuordnen, die mindestens 10-12 cm zu pflanzen und sauerhart zu unterhalten. Nach Erreichen der Baukörper herzustellen.
2.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
2.4 Auf den Parzellen im GE sind je 125 m² Stellplatzfläche ein 6 m hoher Strauch oder ein 12 m hoher Laubbauhochstamm, StM mind. 16-18 cm zu bepflanzen.
2.5 Die im Plan dargestellten vorhandenen Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei den Bauarbeiten durch geeignete Abstände zu sichern. Die im Plan dargestellten Gehölzgruppen sind durch die Neupflanzung von Hochstamm Laubbäumen zu ersetzen.
2.6 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
2.7 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
2.8 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
2.9 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.
2.10 Die Fassaden von Neubauten im GE sind aus gestalterischen und anlagenwirtschaftlichen Gründen mindestens eine vertikale oder horizontale Linie zu ziehen, die den vertikalen Regenwasserabfluss von der Fassade abhält.

3. Öffentliche Ausweisung
Der Bebauungsplan-Erwerber stellt die Textfestsetzungen für die Bebauung gemäß Par. 3 (1) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... auf der Baugrunderwartung aus. Die Textfestsetzungen sind den Interessierten zugänglich zu machen. Die Textfestsetzungen sind während der Ausfertigung vorzulegen.
4. SATZUNGSBESCHLÜSSE
Der Stadtrat hat am ... den Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB beschlossen.
5. ANZEIGE / GENEHMIGUNG
Dieser Bebauungsplan ist am ... gemäß Par. 11 BauGB der Öffentlichkeit auszuweisen. Die Textfestsetzungen sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
6. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Zeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
7. NÄHRFESTLEGEN
Die Durchführung des Anzeigenerfahrens/Einstellung der Genehmigung ist am ... gemäß Par. 12 BauGB zu befristen.
8. BEWILLIGUNG
Mit der Bewilligung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
9. BEWILLIGUNG
Mit der Bewilligung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 1968 (BGBl. I S. 220), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 17).
3. Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleistungen und die Gestaltung des Planbereichs (PlanVO) vom 17. März 1993 (BGBl. I S. 170).
4. Par. 9 (1) BauGB in Verbindung mit Par. 66 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 1. April 1995.
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 1. April 1995.
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994.
7. Landespflegegesetz (LPfG) in der vom 21. Juni 1996 geltenden Fassung.
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990.
9. Sachverhalte, die zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 14. Mai 1990.
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturlandschaft (LandesKulturlandschutzgesetz - LKultLSchG) vom 23. März 1978.
11. Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 21. Juni 1996.
12. Bundeswasserleitungsrecht (BWL) in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 174).



BURO FÜR INGENIEUR- U. UMWELTPLANUNG
- Beratende Ingenieure -
57627 Hechenburger/Ww
Telefon 02662/79520

Bebauungsplan "AREMBERG, 5. Änderung" der Stadt Bad Marienberg

Teilbereich der Änderung

Hachenburg, im August 1996
Für die Planung

Bad Marienberg,
Für die Verbands-/Gemeinde-/Stadt

IU PLAN GMBH

Arbeitsplatz: 43016
Arbeitsort: Hechenburg
Arbeitskreis: KCE

Maßstab: 1:1000