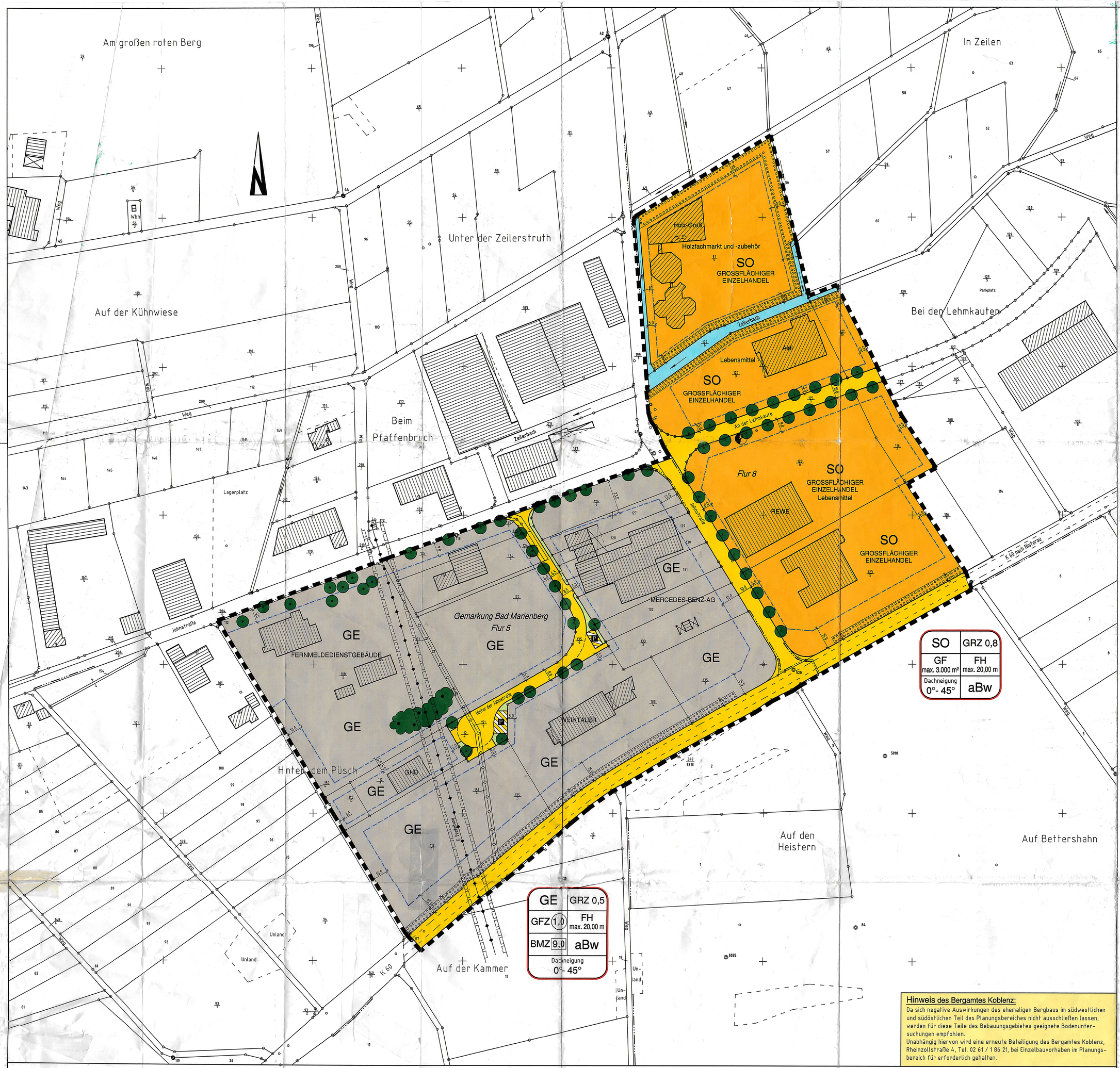


Hinweis des Bergamtes Koblenz:
Da sich negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus im südwestlichen und südöstlichen Teil des Planungsbereiches nicht ausschließen lassen, werden für diese Teile des Bebauungsgebietes geeignete Bodenuntersuchungen empfohlen.
Unabhängig hiervon wird eine erneute Beteiligung des Bergamtes Koblenz, Rheinzollstraße 4, Tel. 02 61 / 1 86 21, bei Einzelbauvorhaben im Planungsbereich für erforderlich gehalten.

TEXTFESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan "Jahnstraße" (3. Planänderung) der Stadt Bad Marienberg

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO
1.2 Sondergebiet "SO – Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

2. Ausnahmen:

Im GE-Gebiet werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäfte gemäß § 8 (2) Nr. 2 und 4 und § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehenden Ausstellungen oder Handelstätigkeiten sind von der Ausschließung nicht betroffen.

Die in Ziffer 5 der Anlage zur Verwaltungsvorschrift der Staatskanzlei – Oberste Landesplanungsbehörde – des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau vom 8. Juli 1996 (STK 3-4019830-236-530/96) genannten, nachfolgend aufgezählten innenstadtrelevanten Sortimente werden gemäß § 1 (5) nur ausnahmsweise zugelassen:
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
- Arzneimittel,
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften; Papier/Schreibwaren; Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer; HiFi/Elektroartikel,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,
- Campingartikel; Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Zugelassen sind Randsortimente, die einen maximalen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten dürfen.

3. Maß der baulichen Nutzung:

		GE	SO
Grundflächenzahl	GRZ	0,5	0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ	1,0	–
Baumassenzahl	BMZ	9,0	–
Geschoßfläche	GF	–	max. 3.000 m²

In den in der 3. Planänderung nicht dargestellten Gewerbegebietsflächen (GE^1 und GE^2, siehe Übersichtskarte rechts) des Bebauungsplanes "Jahnstraße", Stadt Bad Marienberg wird ebenfalls die Geschoßflächenzahl GFZ von 1,5 auf 1,0 reduziert.

Gemäß § 20 (3) BauNVO bleiben die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Ermittlung der Geschoßfläche (GF) unberücksichtigt.

4. Bauweise:

GE – Abweichende Bauweise
SO – Abweichende Bauweise

Es wird eine "Abweichende Bauweise" gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge.

5. Garagen:

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6. Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen sowie Stell- und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Baugestaltung:

Dachform – Satteldach, Pultdach, Sheddach, Flachdach, Walmdach
Dachneigung – 0° bis 45°
Dacheindeckung – dunkles, schiefer graues Material, mit Ausnahme bei Flachdächern, keine graufarbenen Welldachplatten.

Fassaden – in überwiegend hellen Farbtönen, Putz, Verblend- oder Klinkermauerwerk, teilweise Verschieferung, Verschalung oder Sichtbeton.

2. Gebäudehöhen:

GE und SO-Gebiet
Firsthöhe FH – max. 20,00 m bei Satteldächern, gemessen vom geländemäßig tiefstgelegenen Punkt bis zur Firstlinie bei Dachneigungen DN > 20°,
– max. 15,00 m bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern DN ≤ 20°.

3. Einfriedungen:

Einfriedungen sind straßenseitig als offen wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäune von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.
Entlang der geplanten straßenseitigen Pflanzungsflächen sind die Einfriedungen so anzuordnen, daß die Pflanzungen zur Straße hin offen sind. Durchfahrten zu den Betriebsgrundstücken sind gestattet.
Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschaftswegen müssen 0,50 m von der Grenze zurückbleiben.

4. Böschungen, Stützmauern:

Erforderlich werdende Abböschungen der Baugrundstücke zu Verkehrsflächen als Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit einer Neigung von 1:2 anzulegen. Diese Höhenanpassungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die davon betroffenen Flächen sind keine öffentlichen Verkehrsflächen und verbleiben im privatem Eigentum.
Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen keine Stützmauern zur Absicherung von Geländehöhendifferenzen errichtet werden.

5. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur für Eigenleistungen zulässig.

6. Landespflege:

6.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die Erhaltung vorhandener Bäume und Strauchpflanzungen sowie das Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern sind durch die in den Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen zur Landespflege bestimmt.

6.2 Einschränkung der Flächenversiegelung
Kfz-Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.) befestigt werden, sofern andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.
Sie müssen mit großkronigen Laubbäumen überstellt werden. Pro sechs Stellplätze ist ein Laubbaum vorzusehen.

6.3 Baumstandorte
Laubbäume in befestigten Flächen müssen eine mindestens 4 m² große, offene Baumscheibe erhalten, die gegen das Überfahren zu sichern ist. Weitere 12 m² dürfen nur mit gas- und wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

6.4 Bepflanzungen
15 % der Grundstücksfläche müssen landschaftsgärtnerisch angelegt werden.
Pro 250 m² Fläche sind ein großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.

6.5 Sammelanlagen für Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in auf den Grundstücken gelegenen Regenwassersammelanlagen zu leiten, deren Fassungsvermögen je 25 m² Dachfläche mindestens 1 m³ beträgt.
Die Anlage der Sammelanlagen als naturnah gestaltete Mulden in den privaten Grünflächen wird empfohlen.
Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die rohrgebundene Oberflächenentwässerung im Baugebiet anzuschließen.

7. Bodenfunde:

Es besteht Meldepflicht für historische Bodenfunde beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Koblenz. Die örtlich eingesetzten Baufirmen im öffentlichen und privaten Bereich sind über diese Meldepflicht zu belehren und der Baubeginn ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Der Stadtrat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung deses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

_____, den _____ Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am _____ vom Stadtrat gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am _____.
Im Anschluß erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

_____, den _____ Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

4. Satzungsbeschluß
Der Stadtrat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

_____, den _____ Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

5. Anzeige / Genehmigung
Dieser Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden.
Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom _____ mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend genacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.

_____, den _____ Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

6. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

_____, den _____ Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

7. Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

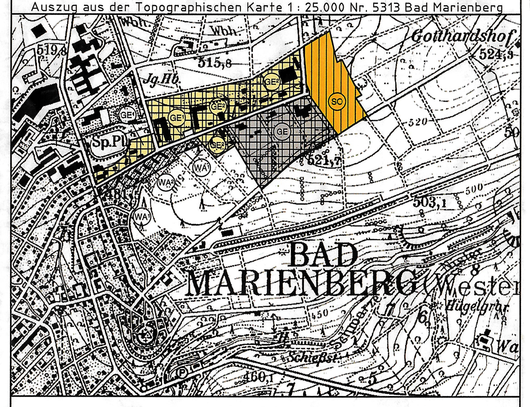
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

_____, den _____ Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
(in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)
4. Par. 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
7. Landespflegegesetz (LPflG)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG).
11. Landesstraßengesetz (LStrG)
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Landeswassergesetz (LWG)
14. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Übersichtskarte M. 1 : 10.000
Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 5313 Bad Marienberg



Stadt Bad Marienberg

BÜRO FÜR INGENIEUR- UND UMWELTPLANUNG
- Beratende Ingenieure -
57627 Hachenburg/Ww, Barrwiese 3
Telefon 02662/95420, Fax 02662/954299
IU PLAN GMBH

BEBAUUNGSPLAN "Jahnstraße" (3. Planänderung)

Anlage	
Blatt Nr.	
Projekt-Nr.	773.98
bearbeitet	G. Hachenberg
gezeichnet	K.C. Erkwein
Datei	bplan.dwg
Maßstab	1 : 1000

Hachenburg, 22. März 1999
Für die Planung:

Bad Marienberg,
Für die Stadt:

ZEICHENERKLÄRUNG zum Bebauungsplan "Jahnstraße" (3. Planänderung) der Stadt Bad Marienberg
NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
- GE – Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- SO – Sondergebiet § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,5 – Grundflächenzahl GRZ
- (1,0) – Geschoßflächenzahl GFZ
- GF max. 3.000 m² – Geschoßfläche GF
- 9,0 – Baumassenzahl
- FH – Firsthöhe als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
- aBw – abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P – Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB
Zweckbestimmung:
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch
- Elektrizität – E
- Abwasser – A

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen
§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB
  Anpflanzen:
  - Laubbäume (Hochstämme)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von von Bäumen, Sträuchern und sonstigenBepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b) und (6) BauGB
  Erhaltung:
  - Strauchhecken / Feldgehölz
  - Laubbäume (Hochstämme)

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB