



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am ... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, Teilgebiet 'A' und 'B' beschlossen. Der Beschluss wurde am ... ortsbekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
Der Bebauungsplan-Entwurf, Teilgebiet 'A' und 'B' 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 betroffenen 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, Teilgebiet 'A' und 'B' einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis ortsbekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 4. Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am ... den Bebauungsplan, Teilgebiet 'A' und 'B' gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. Anzeige / Genehmigung**
Dieser Bebauungsplan, Teilgebiet 'A' und 'B' ist am ... gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom ... mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht wurden und der Bebauungsplan genehmigt.
- 6. Ausfertigung**
Die Bebauungsplanzeichnung besteht aus der Planzeichnung, Teilgebiet 'A' und 'B' und den Textfestsetzungen wie hiermit ausgefertigt.
- 7. Inkrafttreten**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung ist am ... gemäß § 10 (3) BauGB ortsbekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan, Teilgebiet 'A' und 'B' in Kraft getreten.

Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Ostumgehung Bad Marienberg K 60'

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
- Vorr. Gehölzbestand
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 u. § 9 (1) Nr. 25 u. BauGB)

11. Bestandsangaben

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze (Eigentumsgrenze)
- 313 Flurstücknummer
- 523,0m Höhenangaben als Höhenlinien über NN
- Flurgrenze
- WSG II Wasserschutzgebiet, Zone III

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO §§ 1, 4, 16-21, 22)**
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung**
Im vorliegenden Bebauungsplan wird gem. § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugebiet festgesetzt:
Gewerbegebiet -GE- gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 u. 3 (Satz 1) BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die in § 8 Abs. 3, Satz 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.
 - 1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO**
Das jeweils maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die in der Planurkunde eingetragene Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie die maximal zugelassene Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Ausgenommen bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sind Schornsteine oder Erdfüllungsanlagen. Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen der Höhenlinie der Straße (gemessen am nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche zum geplanten Gebäude) und der Firstlinie (bei Flachdächern: höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude.
 - 1.3. Abweichende Bauweise**
Es wird eine abweichende Bauweise (aBW) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge.
 - 1.4. Stellplätze / Fußwege**
Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze und Fußwege sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen und durch Bepflanzungen einzugrünen.
 - 1.5. Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen, sowie Stell- und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (LBauO))**
 - 2.1. Dächer**
Es sind alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung muß, außer bei Flachdächern, zwischen 0 und 45 Grad betragen. Außer bei Flachdächern sind zur Dacheindeckung dunkle, schiefergraue Materialien zu verwenden. Die Verwendung von graufarbenen Wellendachplatten ist nicht zulässig. Bei der Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farböne, Putz-, Verblend- oder Klinkermauerwerk und eine teilweise Verschieferung, Verachtung oder Ausführung in Sichtbeton zulässig.
 - 2.2. Einfriedungen**
Einfriedungen sind als transparent wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzröhren von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet. Entlang der geplanten straßenseitigen Planflächen sind die Einfriedungen so anzuordnen, daß die Planungen zur Straße hin offen sind. Durchdringungen zu den Betriebsgrundstücken sind gestattet. Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der K 60 lückenlos einzufrieden.
 - 2.3. Werbeanlagen**
Innerhalb der 15,00 m tiefen Baurbeitszone zur K 60 hin sind gem. § 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) Werbeanlagen nur auf der Bauweise als Hinweisfeldern zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für Eigenleistungen zulässig.
- 3. Festsetzungen zum Wasserschutzgebiet / Wasserschutzzone III**
Für das mit Rechtsverordnung vom 23.12.1987, AZ: 56-61-13-3/ 85 festgesetzte Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen 'Rother Berg II und III' zu Gunsten der Verbandsgemeinde Bad Marienberg werden folgende, für dieses Gewerbegebiet relevanten Ver- und Gebote der Rechtsverordnung festgesetzt:
Alle mit der o.g. Rechtsverordnung nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge sind untersagt, und zwar vor allem:
Versenkung oder Verankerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserbehandlung, Abwassererregung, Untergrundverrieselung, Wohnsiedlungen und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III herausgeleitet wird.
Betriebe mit Verwendung oder Abgabe wassergefährdender Stoffe.
Lagern, Ablagern, Aufheben oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von wassergefährdenden Stoffen; ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.
Umzugs- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl und für allen übrigen wassergefährdenden Stoffe.
Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.
Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z.B. Teer, manche Bitumen und Schlacken).
Die Rechtsverordnung behält trotz der Auswahl der o.g. Ver- und Gebote auch für das betroffene Plangebiet in ihrem vollen Umfang Rechtskraft.

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
FHmax Firsthöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
aBW abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche mit Böschung
- 5. Flächen für Ablagerungen**
Altablagerungen gem. Altlastenkataster
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
S Schmutzwasserkanal, vorhanden
R Regenwasserkanal, vorhanden
T Hydrant (Trinkwasser)
- 7. Grünflächen**
Grünfläche, Zusatz öffentlich (off.) oder privat (priv.)
- 8. Wasserflächen**
Wasserflächen
- 9. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Gewünschte Grenzlinie (unverbindlich)
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Vorr. Grabenverrohrung
Entwässerungsgraben
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

4. Festsetzungen zur Landespflege und Grünflächengestaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie § 86 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17 LPflG)

- M1** Randliche Eingrünung des Gewerbegebietes durch Anlegen eines 5 m breiten Gehölzstreifens. Am Rand des Geltungsbereiches sind auf den festgesetzten Flächen zum Zweck der Eingrünung flüchende Anpflanzungen mit regionaltypischen und standortgerechten Struch- und Baumarten zu pflanzen. Vorhandene Hecken und Einzelgehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten. Bei Baumpflanzung ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand der K 60 von 4,50 m einzuhalten.
- M2** Auf den nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig regionaltypische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Stu mind. 18/20). Auf den übrigen privaten Grünflächen sind Anpflanzungen von Einzelbäumen und gliedernden Hecken auf mind. 50% der Fläche vorzunehmen.
- M3** Wandflächen mit mehr als 250 qm fensterloser Fläche sind nach § 9 (1) Nr.25a BauGB dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- M4** Offenerlegung von bisher verrohrten Grabenschnitten des Tiefbauwerks und eines Nebengrabens. Einbau von 14 Stk. Sohlwällen mit Zuckerschotter aus autochtonem Gesteinsmaterial. Anlege von ca. 8 - 10 m breiten Überstreifen auf beiden Seiten der vorhandenen Graben mit Staudenfluren frischer bis nasser Bodenstandorte. Einschürbe Mahd nach dem 30.8. Der Anteil der mit Gehölzen zu befestigenden Flächen sollte 20 % nicht übersteigen.
- M5** Erhalt eines Feldgehölzes. Sicherung während der Baumaßnahme durch Bauzaun auf ca. 210 lfdm.
- M6E - M11E** siehe Teilgebiet B

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch, Bauordnungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landespflegegesetz, Bundesimmissionschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung

Für die städtebauliche Planung
Schmidt Freiraumplanung
Dipl. Ing. Stefan Schmidt

Für die Landespflege
Dipl. Ing. Botho Schwarz
Landschaftsarchitekt DDLA
Armenruhstraße 30, 65203 Wiesbaden

Planunterlage ist die Katasteramtliche Flurkarte.
Zur Vervielfältigung freigegeben.
Unbeglaubigt
Westerburg, den

Ingenieur für das Bauwesen
Pfeiffer Consult KG
Landschaftsarchitekt
57622 Holzfurt/Westerwald
Postfach 1385 100, 55666-0 Fax: 02652/656620

(Katasteramt)

Gezeichnet	Geprüft	Datum
sm	sts	Juli 2001

Geändert	Datum

Gemarkung : Bad Marienberg
Maßstab : 1 : 1.000
RaKa Nr. : 46.2714A, 46.2714C
Flur : 6
Verkleinerung : -
Vergrößerung : -

B E B A U U N G S P L A N

" G E W E R B E P A R K - T E I L 1 "

STADT BAD MARIENBERG

WESTERWALDKREIS

- T E I L G E B I E T ' A ' -

