

Gemeinde Dreisbach

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

### Textfestsetzungen

zum Bebauungsplan "Unter den Weiden" Gemeinde Dreisbach

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 29. 6. 1960 (BGBL. I S. 341)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBL I , S. 1237, ber. 1. Jan. 1969)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBL I S. 21) BGBL III 213 - 1 - 3
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. 2. 1974 (GVBL S. 53)

#### Textfestsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- a. Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO
- b. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO



### 1.12 Ausnahmen

- a. Für das Gewerbegebiet werden nach § 8, Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
  - 1. Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - 2. Anlagen von sozialen Einrichtungen innerhalb der Betriebe
- b. Für das Mischgebiet werden nach § 6, Abs. 3, BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwergsstellen ausnahmsweise zugelassen.

1.13 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 3 als Höchstwert festgesetzt.

1.14 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG, §§ 12 und 21 a BauNVO)

#### a. Gewerbegebiet

Je Betriebsgrundstück ist auf 5 Beschäftigte je 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dies trifft nicht zu bei allen dem Kraftfahrzeugverkehr dienenden Betriebe. Hier sind auf dem jeweiligen Grundstück 3 Stellplätze je Beschäftigter anzulegen. Die Flächen für die Stellplätze werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. (§ 21 a, Abs. 3 Nr. 1 (BauNVO))

#### b. Mischgebiet

Je Wohnung ist eine Garage oder ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Grenzbebauung ist zugelassen.

### 1.6 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) und über die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG) wurden in dem zugeordneten Grünordnungsplan getroffen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 21 Als Dachformen sind für das Baugebiet

1. Satteldächer
  2. Pultdächer und
  3. Flachdächer
- zugelassen.

Als Dachdeckung für 1 und 2 sind Ziegel oder naturschieferfarbene Asbestzementplatten zu verwenden.

Für Flachdächer wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden.

### 22 Die unbebauten Flächen zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten.

Die Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgärtenflächen ist anzustreben.

## 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

### 31 Das Straßenbauamt Diez fordert in seiner Stellungnahme vom 29. 7. 1974.

- a. Im Bereich des an der Erschließungsstraßeneinmündung in die K 65 bei km 0,500 eingetragenen Sichtflächen ist eine Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Lagerung etc. von mehr als 0,80 m Höhe nicht zulässig. (§ 26 LStrG)
- b. Das Anliegergelände des Gewerbegebietes ist entlang der freien Strecke der K 65, und zwar hinter der festgelegten Sichtlinie durch entsprechende bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so abzugrenzen, daß außerhalb der eigentlichen, für die verkehrliche Aufschließung des Gebietes dienende Planstraßeneinmündung keine Fahrzeuge oder Personen von den einzelnen Anliegergrundstücken auf die Kreisstraße oder umgekehrt gelangen können.
- c. Die Aufstellung oder die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist weder unmittelbar an der Kreisstraße selbst, noch im Bereich des von der Bebauung freizuhaltenden 20,00 m Grundstücksstreifens entlang der Fahrbahn der Kreisstraße statthaft.



3.2 Das Wasserwirtschaftsamt Montabaur fordert in seiner Stellungnahme vom 26. 7. 1974 :

Da eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage noch nicht vorhanden ist, sind alle häuslichen Abwässer vor Einleitung in den Ortskanal gemäß DIN 4261, Abschn. 62 zu reinigen; die erforderlichen Reinigungsanlagen der gewerblichen Abwässer sind im Einvernehmen mit dem WWA Montabaur zu erstellen.


Dreisbach, den... 21. 10. 1974 .....

.....  
(Der Bürgermeister)



Aufgestellt:

Hachenburg, den 30. 9. 1974

**HELMUT PFEIFFER**  
BERATER INGENIEUR, VBI  
Partner der Ingenieurgemeinschaft  
MÜLLER, PFEIFFER, MARR  
5238 HACHENBURG/Westerwald  
Alpenröder Str. 1 Postfach 1220

Gemeinde Dreisbach

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Flurstücksverzeichnis  
=====

für den Bebauungsplan "Unter den Weiden"

Gemarkung Dreisbach Flur 4

Parzelle 111  
Parzelle 112 (Weg, teilweise)

Gemarkung Dreisbach Flur 5

Parzelle 11  
12  
13  
14  
15 (Weg, teilweise)  
16  
17  
18  
19 (Weg, teilweise)  
8/2