

2. Festsetzungen durch Text gemäß § 9 BBauG.
=====

2.1 Verfahrensgebiet

Zum Verfahrensgebiet gehören folgende Flurstücke:

Flur 2 der Uemarkung Großseifen

Flurstücke Nr. 100/2, 99/4, 99/5 und 99/6.

2.2 Darstellungen in der Planurkunde

Für die zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich.

Ergänzende in der Planurkunde benutzte Planzeichen sind auf der Zeichen-erklärung der Planurkunde erläutert.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (GE-Gebiet) vorgesehen. Die Zulässigkeit von Bauten mit entsprechenden Festsetzungen richten sich nach den Bestimmungen des § 8 der BauNVO.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können; es sind auch zugelassen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Ausnahmsweise sind zugelassen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Betriebe, die störende Auswirkungen auf die Ortslagen Eichenstruth und Großseifen bezüglich Lärm, Geruch, schädliche Abwässer oder sonstige Störungen hervorrufen können, sind von der Ansiedlung auszuschließen.

Es besteht Ansiedlungsmöglichkeit für 8 Betriebe.

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen lediglich Garagen mit einem Mindestabstand von der Straßengrenze errichtet werden.

In der Forstabstandsfläche mit 30 m Tiefe dürfen keine Garagen oder sonstigen Bauten errichtet werden.

2.4 Bauweise

Für dieses Gewerbegebiet wird die "besondere Bauweise" (b) festgesetzt, d.h. besondere oder abweichende Bauweisen sind zulässig. Es können also nach § 22, Abs.4 Gebäude als Winkel-, U- oder Innenhofbauten mit Grenzbau an ein oder zwei Seiten errichtet werden. Soweit nicht an die Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände nach den Bestimmungen der

Landesbauordnung einzuhalten.

Höhenbeschränkungen gemäß § 16, Abs. 2 BauNVO sind nicht festgesetzt.

2.5 Baugestaltung

In diesem Gewerbegebiet werden nur Flach- und Satteldächer zugelassen. Gebäude mit Wohnungen sind den dazugehörenden gewerblichen Bauten anzugleichen.

Werden Gebäude mit Satteldach errichtet ist für eingeschossige Gebäude eine Dachneigung von mindestens 25° und max. 50° und für zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von mindestens 20° und max. 35° zulässig.

Entlang der Straßen dürfen Mauern, Zäune oder Hecken eine Höhe von 1,50 nicht überschreiten. Über Einfriedigungsmauern liegendes Erdreich ist abzuböschten.

Die Pflanzstreifen, insbesondere an der K 59, sind von den künftigen Grundbesitzern mitzuerwerben. Diese haben auch die Kosten für die Anpflanzungen und deren Wartung zu tragen. Die Pflanzgebote (pfg) sind einzuhalten. Anpflanzungen sind nach beiliegendem Pflanzschemata auszuführen.

Die eingetragenen Sichtfelder zur K 59 sind von jeglichen sichtbehindernden Einrichtungen dauerhaft freizuhalten, d.h. Zäune, Stapel, Bewuchs u.s.w. dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Ortsgemeinde Großseifen

.....
Ortsbürgermeister



Aufgestellt:
IDZ INGENIEUR-DIENST ZIMMER
Westerburg, den 22. Sept. 1980

Zimmer
Ing(grad.)f.W.u.K.