

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 1. Offenlage 30. Juli – 29. August 2018

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

a) Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

b) Nicht zulässig sind

- Lagerplätze (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- auf sexuelle Bedürfnisse zugeschnittene Einrichtungen wie Sex-Shops, Peep-Shows, Striptease-Shows, Bordelle (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

c) Die in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Angabe von minimalen und maximalen Gesamthöhen bezogen auf Normal Null begrenzt (siehe Planurkunde).

Angerechnet zur Ermittlung der Gebäudehöhen werden auch Brüstungen und Geländer, soweit sie optisch eine wirksame Gebäudekante darstellen.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Bestandshöhe, Einfahrtbereich Betzdorfer – Straße 282,50 NHN max. Höhe Gebäude mit 291,00 NHN.

1.3 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche gem. § 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, die festgesetzte Grünfläche ist bei der Ermittlung der GRZ mit anzurechnen.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit max. II Vollgeschossen festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 1. Offenlage 30. Juli – 29. August 2018

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und in den nichtüberbaubaren Flächen, (Private Parkflächen) zulässig.

3. Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gelten auf den überbaubaren und in den nichtüberbaubaren (Privaten Parkflächen) zugunsten eines beschränkten Personenkreises der Parzellen:

Gemarkung Biersdorf, Flur 3 und 18:

154, 248, 247, 246, 245, 240/2, 224/3, 225/6, 1531/279, 1533/280, 281, 282/1, 283, 284, 1532/279, 1544/316, 240/10, 193/2, 111/152,

4. Bauweise, gem. § 22(1) BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der ausdrücklichen Ausnahme, dass die 50,00 m max. Baulänge überschritten werden darf.

5. Dachformen

Alle Dachformen sind zulässig, die festgesetzten Höhen sind in jedem Fall zu beachten.

6. Überschwemmungsgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Überschwemmungsgebiet des Daadenbach, Gewässer III. Ordnung. Bei Bauarbeiten ist eine Einweisung durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich und ggf. Sicherungsmaßnahmen im Bereich des Daadenbaches durchzuführen.

7. Hauptsammler Abwasserzweckverband Betzdorf-Kirchen-Daaden

Von dem Hauptsammler ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu halten, Schächte sind in jedem Fall frei von jeglicher Bebauung zu halten.

8. Hochspannungsleitung

Im Einfahrtsbereich ist eine Hochspannungsfreileitung, bei Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Betreiber der Leitung erforderlich und ggf. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der vorhandene Teich wird teilweise zurückgebaut. Der nordwestliche Teil des Teiches mit Schwimmblatt- und Röhrichtvegetation bleibt erhalten. Im Bereich der geplanten Zufahrt wird eine Uferzone mit heimischen Röhrichtarten neu etabliert. Gehölzpflanzungen unter-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 1.Offenlage 30. Juli – 29. August 2018

bleiben, um eine funktionierende Sichtachse von der L 280 über den Teich hinweg auf das Anwesen Betzdorfer Straße 83 weiterhin zu gewährleisten.

B HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Leitungen

Es wird auf bestehende Erschließungsanlagen, für Be- und Entwässerung, Strom, Gas, Telekom hingewiesen. Zwischen Daadenbach und der neuen Bebauung liegt der Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden, die Sicherheitsabstände sind grundsätzlich einzuhalten. Bei möglichen Bauarbeiten sind dieser Bereich und der Kanal besonders zu schützen. Die Arbeiten sind nur in enger Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband durchzuführen.

2. Gewässer Daadenbach

Bei Bauarbeiten ist der Daadenbach vor Verunreinigungen zu schützen. Auch bei unbedenklichen Mengen an Verunreinigungen durch Erdbewegungen usw. sind die Pächter und Besitzer von Fischbeständen frühzeitig zu informieren. Die Arbeiten sollten in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden erfolgen.