



# Ortsgemeinde Rheinbreitbac

## Bebauungsplan Straßenverbindung Drieschweg Rolandsecker Weg -K 23-

Maßstab 1: 500

Datum: Juni 2006

### Textliche Festsetzung:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

###### 1.1.1 Gewerbegebiet (GE):

Im gesamten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im gesamten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, **ausnahmsweise** zulässig.

**Generell zulässig** sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehende Emissionen typischer Weise nur in einem Gewerbe- u. Industriegebiet zulässig ist.

Gem. §1, Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1, Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8, Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen selbständigen Einzelhandelsbetriebe **nicht** zulässig sind.

##### 1.2 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen/Büros sind Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von 30/35 DB (A) einzubauen. Fenster von Schlafräumen erhalten Schalldämmlüfter entsprechend der Schallschutzklasse des Fensters.

##### 1.3 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

# Rolandsecker Weg -K 23-

Maßstab 1: 500

Datum: Juni 2006

## Textliche Festsetzung:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Gewerbegebiet (GE):

Im gesamten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im gesamten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehende Emissionen typischer Weise nur in einem Gewerbe- u. Industriegebiet zulässig ist.

Gem. § 1, Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1, Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8, Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbständigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

#### 1.2 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen/Büros sind Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von 30/35 DB (A) einzubauen. Fenster von Schlafräumen erhalten Schalldämmlüfter entsprechend der Schallschutzklasse des Fensters.

#### 1.3 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

##### Pflanzbindung: Erhalt von Gehölzbeständen

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Plan dargestellten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die bestehenden topografischen Höhenlagen an den Bäumen sind dauerhaft zu erhalten.

#### 1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

##### 1.4.1 Pflanzgebot: Pflanzung von Straßenbäumen (G1)

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Grünstreifen zwischen der Planstraße und dem Geh- und Radweg sind insgesamt mindestens 34 Bäume zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Bäume ist bindend, nicht aber die vorgeschlagenen Pflanzstandorte. Bäume der Pflanzliste A werden empfohlen, wobei für die Baumreihe entlang der geplanten Straße nur eine Baumart verwendet werden soll:

Bergahorn Acer pseudoplatanus 'Rancho'

Winterlinde Tilia cordata 'Greenspire'

Pflanzgröße : Hochstamm, StU 20-25, m.B.

11/50

11000

10950

1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.4.1 Pflanzgebot: Pflanzung von Straßenbäumen (G1)

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Grünstreifen zwischen der Planstraße und dem Geh- und Radweg sind insgesamt mindestens 34 Bäume zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Bäume ist bindend, nicht aber die vorgeschlagenen Pflanzstandorte. Bäume der Pflanzliste A werden empfohlen, wobei für die Baumreihe entlang der geplanten Straße nur eine Baumart verwendet werden soll:

Bergahorn *Acer pseudoplatanus* 'Rancho'

Winterlinde *Tilia cordata* 'Greenspire'

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 20-25, m.B.

1.4.2 Pflanzgebot: Pflanzung von Strauchhecken (G2)

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im nordwestlich entlang der geplanten Straße angeordneten Grünstreifen sollen Baum- und Straucharten als Hecke gepflanzt werden. Gehölze der folgenden Pflanzliste B werden empfohlen:

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Hasel *Corylus avellana*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Schlehe *Prunus spinosa*

Hundsrose *Rosa canina*

Salweide *Salix caprea*

Holunder *Sambucus nigra*

Winterlinde *Tilia cordata*

Pflanzgröße: vStr., ohne Ballen, 100-150 cm und Hei, 2 x v, 200-250

1.4.3 Pflanzgebot: Anlage eines Bachauengehölzes (A0)

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der mit A0 gekennzeichneten Fläche ist eine flächige Pflanzung mit den unten genannten Straucharten und 50 Heistern der unten genannten Baumarten anzupflanzen. Die Heister sind in Grabennähe in Gruppen gleicher Arten zu pflanzen. Gehölze der Pflanzliste C werden empfohlen:

Sträucher

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Faulbaum *Frangula alnus*

Hundsrose *Rosa canina*

Salweide *Salix caprea*

Mandel-Weide *Salix triandra*

Korb-Weide *Salix viminalis*

Mindestgröße: vStr., ohne Ballen, 100-150 cm

Bäume

Esche *Fraxinus excelsior*

Erle *Alnus glutinosa*

Trauben-Kirsche *Prunus padus*

Mindestgröße: Hei, 2 x v, H 200-250, ohne Ballen

1.4.4 Zuordnung

Grundlage: § 9 Abs. 1 (a) BauGB

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Die im Bebauungsplan mit A0 bezeichnete Ausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken für die

Weiterung des Gewerbegebietes zugeordnet und festgesetzt.

10950

10900

3

nieur

ne

