

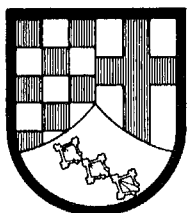
# **Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun**

## **Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II“ Ortsteil Beltheim**

### **Schlussfassung**

Bearbeitet im Auftrag  
der Ortsgemeinde Beltheim

Juni 2021



**Verbandsgemeindeverwaltung  
Kastellaun**  
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun  
Fachbereich 3 – Bauleitplanung

## Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>GE</b>	<b>II</b>
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
<b>0,8</b>	<b>1,2</b>
Bauweise	Dachform
<b>0</b>	<b>frei</b>

## Textfestsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Ordnungsbereichen 1 und 2 „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### 1.1 ZULÄSSIGKEITEN UND AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Die nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich allgemein zulässig (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO). Dabei darf die Wohnnutzung einen Größenanteil von 1/3 der Grundstücksfläche, bezogen auf die Grundfläche, und einen Größenanteil von 1/3 des Bauobjekts, bezogen auf die Baumasse, nicht überschreiten.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz (siehe Anhang) sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNO nicht zulässig.

Darüber hinaus sind unzulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Freiflächenphotovoltaikanlagen

- Schlachthöfe im Allgemeinen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Verarbeitung von Bestandteilen tierischer Herkunft
- Biogasanlagen
- Lagerplätze zum Ablagern von gefährlichen Stoffen

Die ausnahmsweise nach der Baunutzungsverordnung zugelassenen Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zugelassen.

Im Ordnungsbereich 2 sind darüber hinaus generell nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (solche, die auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet darf eine Baukörper-Gesamthöhe von 14 m – gemessen ab höchstem angrenzenden natürlichen Gelände – nicht überschritten werden. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. In begründeten Fällen kann eine Befreiung oder Ausnahme von der o.g. Festschreibung der max. Baukörperhöhe erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen in begründeten Ausnahmefällen eine Länge von mehr als 50 m erreichen.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem von der Bebauung freizuhaltenden Bereich zwischen der Erschließungsstraße – Parzelle 58/6 und der nördlich davon liegenden Baugrenze innerhalb der Grundstücke 58/8 und 58/7 – 5,00 m Breite – sind ausnahmsweise Stellplätze für Personenkraftwagen zulässig.

5. SONSTIGES

Die Baugrenze südlich der Straße „An der Fettwies“ (Flurstück 61/3 und 1/14) ist auf 10,00 m Abstand zur südlichen Straßengrenze für Wohn- und Bürogebäude festgesetzt. Sonstige gewerbliche Gebäude haben einen Abstand von 20,00 m zur v.g. südlichen Straßengrenze einzuhalten.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

#### Material und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grellbunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig.

#### Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform frei. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden (RAL-Farben 7003 bis 7024, 8002 bis 8022)

### 2. EINFRIEDUNGEN (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

## Landschaftsplanerische Festsetzungen

### 1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Wege sind sandgebunden oder mit Betonpflaster oder Rasenpflaster anzulegen.

### 2. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen (Symbol o o o o) sind zur landschaftlichen Einbindung mindestens zu pflanzen:

- je 200 m<sup>2</sup> 1 Laubbaum I. oder II. Ordnungsgröße
- je 3 m<sup>2</sup> 1 Strauch

Dem Pflanzgebot ist innerhalb von 6 Monaten nach Betriebsnutzungsbeginn nachzukommen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind zwingend der heimischen Laubholzflora zu entnehmen und sollen aus folgender Artenliste ausgewählt werden:

#### Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche

#### Sträucher

Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	versch. Heckenrosen-Arten
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Buddleja spec.	-	versch. Schmetterlingsstrauch-Arten

Zur Pflege der Gehölzstreifen sind (in ca. 10jährigem Abstand) im Herbst ein Lichtungs- bzw. Verjüngungsschnitt (Auf-den-Stock-setzen) durchzuführen. Die Maßnahmen sind räumlich und zeitlich gestaffelt vorzunehmen, so dass niemals der gesamte Bestand gleichzeitig zurückgeschnitten wird.

Vor den Gehölzstreifen sind auf der baugebietsabgewandten Seite Krautsäume anzulegen. Bis zu einschließlich 5 m Gesamtbreite sind die Krautsäume 1 m und bei einer Gesamtbreite von über 5 m sind Krautsäume 1,5 m breit anzulegen.

Die Krautsäume sind standortgerecht als „Blumenwiese“ bzw. „Wildblumenmischung“ anzusäen. Die Saatmischung soll Arten wie Schafgarbe, Ruchgras, Glockenblume, Flockenblume, Johanniskraut, Wegerich, Fünffingerkraut und Salbei enthalten. Alle ein bis zwei Jahre ist der Bereich im Herbst abzumähen und das Mähgut zu entfernen.

### 3. FASSADENBEGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Gebäudeeinfassungen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen, Je Gebäude sind mindestens 3 Kletterpflanzen nachstehender Auswahl zu setzen.

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus	-	Wilder Wein
Wisteria	-	Blauregen

### 4. PFLANZUNGEN VON STRASSENBEGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Begrünung des Straßenraumes sind entlang der Erschließungsstraßen Bäume einer Art aus folgender Liste zu setzen:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Crataegus x carrieri	-	Apfeldorn
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere

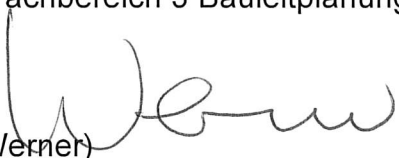
5. LANDESPFLEGERISCHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 17 LPfIG)

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen c, d und e sind gemäß Darstellung in der Begründung zeitlich begrenzt zu realisieren (Begründung Seite 14).

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus	-	Wilder Wein
Wisteria	-	Blauregen

Aufgestellt:  
Kastellaun, Juni 2021

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun  
- Fachbereich 3 Bauleitplanung -



(Werner)  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Ortsgemeinde Beltheim



(Hammes)  
Ortsbürgermeister



## Hinweise

### **Direktion Landesarchäologie**

#### Archäologische Verdachtsfläche

Die Direktion Landesarchäologie stuft den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Baubeginn mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261-6675 3000 anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000,-- € geahndet werden können. (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

### **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz**

#### Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### Radonprognose

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Nach Norden schließt sich ein Bereich mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei geplanten Neubauten wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Die Ergebnisse sollen dem Landesamt für Geologie und Berg in anonymisierter Form mitgeteilt werden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung von Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt ([Radon@lfu.rlp.de](mailto:Radon@lfu.rlp.de)).