

**Bebauungsplan "Haide II", Ötzingen - Sainerholz  
– Bebauungsplanänderung Oktober 2013 –  
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

**Ortsgemeinde 56244 Ötzingen - OT Sainerholz**

**Verbandsgemeinde 56422 Wirges**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "Haide II" aus dem Jahre 1995, aufgestellt durch die Architekten Graf & Paul, Dernbach, als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wurde. Dieser Bereich bleibt unverändert und alle Festsetzungen und Bestimmungen haben weiterhin Gültigkeit !

Der vormals als Mischgebiet ausgewiesene Abschnitt wird nunmehr derart gegliedert, dass ein Teilbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und ein zweiter Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Des Weiteren wird das Plangebiet um rd. 1 ha gewerblich genutzter Fläche räumlich erweitert.

Alle im Folgenden getroffenen Angaben beziehen sich aus v.g. Gründen ausschließlich auf den Änderungsbereich (GE- und MI-Bereich) !

**1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)**

1.1 Festsetzungen für das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.1.2 Nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des Mischgebietes sind nicht zugelassen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

- 1.2 Festsetzungen für das Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

- 1.2.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO grundsätzlich zulässigen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2.3 Nachstehend aufgeführte sonstige Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebietes sind nicht zugelassen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 + 17 BauNVO)**

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan (Planurkunde) durch folgende Angaben (Planeinschrieb) definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Den fünf Teilabschnitten sind die folgenden Festsetzungen zugeordnet:

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

(Nördlicher Teilabschnitt) GRZ = 0,8 ; GFZ = 2,4

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

(Östlicher Teilabschnitt) GRZ = 0,8 ; GFZ = 2,4

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf III begrenzt.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

(Südlicher Teilabschnitt) GRZ = 0,8 ; GFZ = 2,4

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

(Abschnitt Bestand)

GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

(Abschnitt Erweiterung)

GRZ = 0,6 ; GFZ = 1,2

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

2.2 Ausnahmsweise sind technisch notwendige Bauten (wie z.B. Aufzugschächte- und anlagen, Antennenmasten o.ä.) unabhängig von der nachfolgend festgesetzten Firsthöhe bis zu einer Höhe von maximal 16,50 Metern zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die in den einzelnen Teilbereichen jeweils zulässige Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Für alle Bereiche mit 2-geschossiger Bauweise : FH = max. 13,00 m

Im Bereich der 3-geschossigen Bauweise : FH = max. 15,00 m

Weiterhin siehe Punkt 2.2 ("Untergeordnete Bauteile").

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 + 23 BauNVO)**

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO. Lediglich für den Abschnitt des bestehenden Mischgebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanes (Planurkunde) durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit maximal 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Treppenhäusvorbauten) ist zulässig.

3.4 Die Anordnung von untergeordneten Nebenanlagen -Garagen, Stellplätzen (auch überdacht)- im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie Gartenlauben bzw. Schuppen wird sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch Abstandsflächen) wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Lediglich zur Einhaltung der Sichtflächen sind im straßenseitigen 5,00 m - Bereich Einschränkungen für untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.

3.5 Grundstückszufahrten im Bereich privater Grünflächen (Vorgartenbereiche) dürfen max. 4,50 m breit sein. Sonstige Grundstückszufahrten dürfen max. 6,50 m breit sein (im GE-Gebiet = max. 6,50 m durchgängige Fahrbahnbreite zzgl. der notwendigen Anbindungstropfen).

3.6 Festsetzung für den Bereich der 20-kV-Freileitung der KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz:

Für die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende 20-kV-Freileitung der KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz wird ein Schutzstreifen von 15 Metern Breite (7,50 m beiderseits der Leitungsachse) festgesetzt, dessen Lage in der Planzeichnung dargestellt wird. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Errichtung von Hochbauten und die Anpflanzung hochwachsender Gehölze im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände zwischen Bauwerken / Anpflanzungen und den Leiterseilen eingehalten werden. Dies bedarf der Zustimmung der KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz und ist nur nach erfolgter Überprüfung durch deren Fachpersonal möglich.

Die Schutzvorschriften der KVNetz GmbH sowie die entsprechenden Allgemeinen Vorschriften sind zu beachten.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)**

4.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen (z.B. Asphaltdecken) nicht zulässig.

4.2 Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Stellplätze sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine usw.) auszubilden.

4.3 Die im B-Plan (Planurkunde) festgesetzten privaten Grünflächen sind vollständig mit standortgerechten Gehölzpflanzungen zu begrünen (Anpflanzungen gem. Pflanzenliste, Punkt 4.6). Nadelgehölze sind nicht zulässig.

4.4 In den Sichtfeldern sind Pflanzungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

4.5 Der landespflegerische Planungsbeitrag zum B-Plan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die darin dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind als Anpflanzungen sowie als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Flurstücken 42 und 37 in der Gemarkung Sainerholz, Flur 26 durchzuführen.

#### 4.6 Pflanzenliste

##### Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	rotblühende Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Standortgerechte Obstbäume	i.S.

##### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Weiterhin können zusätzlich zu den oben aufgeführten Arten standortgerechte Zier- und Decksträucher verwendet werden.

## **5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

- 5.1 Die privaten Grünflächen sind vollständig mit standortgerechten Gehölzpflanzungen (gem. Pflanzliste) zu begrünen. Der Flächenanteil der Bäume muss mindestens 60 % betragen.
- 5.2 Bei privaten Baugrundstücken innerhalb des Mischgebietes sind die unbefestigten Nebenflächen landschaftsgärtnerisch zu begrünen. Hierbei sind 20 % der Grundstücksfreiflächen mittels Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu bepflanzen.

Vorhandene Laubgehölzflächen können hier angerechnet werden, wenn deren Breite mind. 2,00 m beträgt. Bereits bebaute Grundstücke erhalten in diesem Punkt einen Bestandsschutz, welcher nur bei erheblichen baulichen Änderungen aufgehoben wird, so dass erst in diesem Fall die Bepflanzung gem. der Festsetzung herzustellen ist.

- 5.3 Im Bereich 7,50 m parallel des Fahrbahnrandes der freien Strecke der Kreisstraße 80 sind Neuanpflanzungen von Bäumen nicht zulässig.
- 5.4 Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die Gehölzpflanzungen, ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude umgesetzt sein.

## **6. Schalltechnische Festsetzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### 6.1 Betrachtung der Lärmsituation

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die im Plangebiet entstehenden Lärmemissionen betrachtet und im Ergebnis eine Emissionskontingentierung durchführt. Das vollständige Gutachten (Technischer Bericht Nr. 1127/3 vom 31.05.2013 des Diplom-Physikers Andreas Schütte, Kelkheim) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 6.2 Festlegung der Teilflächen

Als Ergebnis der schalltechnischen Begutachtung ergeben sich die Teilflächen (TF1 bis TF8). Für diese Kontingentierungsflächen wurden flächenbezogene Emissionskontingente (LEK) festgelegt.

Die Lage der Teilflächen ist in der B-Plan - Planurkunde grafisch dargestellt.

Die Abgrenzung der Kontingentierungsflächen orientiert sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen an der bereits vorhandenen Struktur innerhalb des Plangebiets.

### 6.3 Festsetzung von Emissionskontingenten

In den festgelegten Teilflächen (TF1 bis TF8) des Plangebietes sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder zur Tageszeit noch zur Nachtzeit nicht überschreiten:

<b>Teilfläche</b>	<b>LEK (Tagzeit) [dB(A)/qm]</b>	<b>LEK (Nachtzeit) [dB(A)/qm]</b>
TF1	63	48
TF2	63	48
TF3	60	45
TF4	63	48
TF5	63	48
TF6	58	43
TF7	58	43
TF8	60	45

6.4 Für gewerblich genutzte Neubauten ist die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente bei Einreichung der Bauantragsunterlagen mittels Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:**

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan sowie der Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz in der jeweils derzeit gültigen Fassung**

### **1. Stellplätze:**

- 1.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzverordnung der Ortsgemeinde Ötzingen bzw. an der Stellplatzrichtlinie des Landes Rheinland-Pfalz.

### **2. Außengestaltung der baulichen Anlagen:**

#### 2.1 Dachform und Dachneigung

Sowohl in den MI- wie auch in den GE-Bereichen sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach (FD)
- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)

Die Dachneigung ist in diesen Bereichen frei wählbar.

#### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Gebäudeseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### 2.3 Dach- und Baukörpergestaltung

Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit Zementplatten verkleidet werden.



### **3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

#### 3.1 Einfriedungen

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune zulässig.

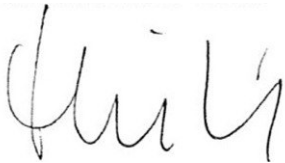
Die Höhe der Einfriedungen darf 2,25 m nicht überschreiten.

Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

#### 3.2 Einfriedungen entlang der freien Strecke der Kreisstraße 80

Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der Kreisstraße 80 sind, mit Ausnahme der Zufahrten, lückenlos einzufrieden.

56422 Wirges, im Oktober 2013



Alexander Hübinger  
Diplom-Ingenieur

