

**ORTSGEMEINDE ILLERICH**



# **BAULEITPLANUNG**

**2. ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„IM STEINACKER/AUF’M  
NONNENKÄULCHEN“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**



**Auftraggeber:**  
Ortsgemeinde Illerich

**Auftragnehmer:**



**Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**  
Satzung nach § 10 (1) BauGB

**Projekt:**  
2. Änderung Bebauungsplan  
„Im Steinacker/Auf'm Nonnenkälchen“  
Ortsgemeinde Illerich  
Textfestsetzungen

**Stand:**  
Satzung



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER HINWEIS.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO).....	5
3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BAUGB I.V.m. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO).....	6
4	Erschließung der Grundstücke bzw. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	6
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	6
6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	7
7	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 (1a) BauGB).....	7
<b>C</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO .....</b>	<b>8</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO).....	8
2	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	8
3	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO).....	8
4	Gestaltung von Stellplätzen(§ 88 (1) Nr.3 LBauO).....	8
<b>D</b>	<b>Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....</b>	<b>8</b>



## A ALLGEMEINER HINWEIS

Die nachfolgenden Textfestsetzungen gelten nur für die Flächenteile, für die als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt ist. Lediglich die Grund- (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) im dem von der Änderung betroffenen Teil des Mischgebietes wird von GRZ = 0,6 auf 0,3 bzw. GFZ = 1,2 auf 0,6 reduziert.

Für die im Geltungsbereich der 2. Änderung gelegenen Flächenteile des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ gelten ansonsten die Textfestsetzungen des Bebauungsplans in der Ursprungsfassung sowie der 1. Änderung unverändert weiter.

Für diese Flächenteile werden in der vorliegenden 2. Änderung lediglich die zeichnerischen Festsetzungen geändert.

## B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)

#### (1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur solche Vorhaben (Betriebe, Einrichtungen und Anlagen) zulässig, deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (= 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und  $L_{EK}$  nachts in dB(A)/ m<sup>2</sup>

Plangebietsbereich	$L_{EK}$ in dB(A) / m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
gesamt	60	45

Die Emissionskontingente  $LEK = 60$  dB(A) pro m<sup>2</sup> während der Tageszeit und  $LEK = 45$  dB(A) pro m<sup>2</sup> während der Nachtzeit geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet.



(2) Gliederung gemäß § 1 (4 bis 9) BauNVO und Zulässigkeitskatalog

I Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit folgenden Einschränkungen:

Unzulässig sind folgende Gewerbebetriebe aller Art:

- a) Fuhrunternehmen aller Art (z.B. Güterverkehr- und Speditionsbetriebe),
- b) Bordelle und Dimenunterkünfte u.ä.,
- c) Gewerbebetriebe, die zu Erschütterungen, Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen (z.B. Rauch- und Russentwicklung) führen,
- d) gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Lagerhäuser und Lagerplätze,

3. öffentliche Betriebe,

4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

II Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Tankstellen nur zu betrieblichen Zwecken.

III Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

2. Vergnügungsstätten,

3. Tankstellen (hiervon ausgenommen siehe II, Ziffer 2).

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)**

(1) Grund- und Geschoßflächenzahl

a) Gewerbegebiet

Es gilt folgende Regelung zur Grundflächenzahl (GRZ):

- GRZ = 0,8

b) Mischgebiet

Es gelten folgende Regelung zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ):

- GRZ = 0,3                      GFZ = 0,6



(2) Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier Erschließungsstraße „Im Steinacker“) und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe darf höchstens  $TH = 7,50$  m betragen.

Die Firsthöhe (= FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier Erschließungsstraße „Im Steinacker“) bis Oberkante First.

Die Firsthöhe darf höchstens  $FH = 11$  m betragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (hier Erschließungsstraße „Im Steinacker“).

**3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BAUGB I.V.m. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4 Erschließung der Grundstücke bzw. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

(1) Es sind je Betriebsgrundstück maximal 2 Zufahrten an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bis zu einer Breite von je 6 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn der Betriebsablauf es erfordert, der räumliche und funktionale Zusammenhang gegeben ist und fahrgeometrische Gründe vorliegen.

(2) Zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ sind keine Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Betriebsgrundstücken zulässig.

**5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden wie z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

(2) Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder zwischengespeichert werden.





---

**C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB  
I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

**1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)**

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.

**2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Dachform/ -neigung

Im Gewerbegebiet ist die Dachform frei.

Die Dachneigung darf höchstens 45° betragen.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachziegel, Dachpfanne und Schiefer sind zulässig. Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energie-Dacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Einrichtungen für regenerative Energien) zulässig.

**3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)**

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen die höchstzulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

**4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)**

Im Gewerbegebiet ist auf Stellplatzflächen bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern.

Vorzugsweise sollen Bäume der beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

---

**D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.





3. Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen sind der neunte Abschnitt „Einfriedungen“ und der elfte Abschnitt „Grenzabstände für Pflanzen“ des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz zu beachten.
4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Telefon 0261/ 6675-300) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.
5. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen sind u.a. die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Apr. 2005 und hier insbesondere die Abstandsregelungen in Kapitel 3.2.2 zu berücksichtigen.
6. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Betrieb oder Haushalt, bei der Abwasser anfällt, ist bei der Verbandsgemeinde anzuzeigen. Die Verbandsgemeinde ist berechtigt, den Einbau von geeichten Wasserzählern zur Messung der dem Abwasser zufließenden Brauchwassermengen –auch bei eigener Wasserversorgung– zu verlangen.
7. Zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen an externer Stelle notwendig. Hierzu wird das Flurstück Gemarkung Illerich, Flur 10, Flurstück Nr. 33 herangezogen. Die Parzelle weist eine Gesamtgröße von 5.024 m<sup>2</sup> auf und steht im Eigentum der Ortsgemeinde Illerich. Die Fläche wurde bisher als intensives Grünland genutzt.

Für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist folgendes zu beachten: Im Falle der Wiesenbewirtschaftung wird die Fläche maximal zweimal pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd im Jahr nicht vor dem 15.6. durchzuführen ist. Bei Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres maximal 0,5 RGV (rauhfut-terfressende Großvieheinheit) je Hektar zulässig. Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern wird ebenso ausgeschlossen wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung.

Da die Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde steht, ist die Verfügbarkeit und Umsetzung der Maßnahme gewährleistet.

8. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist neben den eigentlichen Rechtsnormen die Broschüre „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.

ausgefertigt Illerich, den 23.12.2010

(Helmut Braunschädel, Ortsbürgermeister)

