

Art der baulichen Nutzung	
GE 1	
GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäudeoberkante
0,8 / 2,4	11 m
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
a	III

Art der baulichen Nutzung	
GE 2	
GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäudeoberkante
0,8 / 2,4	11 m
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
o	III

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Straßenverkehrsgesetz (StVG), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG), Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG), Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

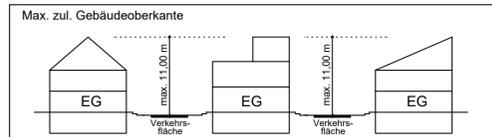
II. Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (GE1 - GE2)

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

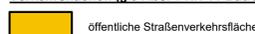
Max. zul. Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung	
	GE	max. zulässige Gebäudeoberkante
0,8 / 2,4	11 m	
Max. zul. Geschosflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse	
Zul. Bauweise		Max. Anzahl zul. Vollgeschosse
o = offen		III
a = abweichend		



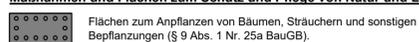
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereichsgrenze
- • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- - - Landesgrenze zw. Rheinland-Pfalz und Hessen
- ▨ Fahrbahnrand L 320 (nicht eingemessen)
- ▨ Anbauverbotszone 20 m vom befestigten Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- • • • • Vorschlag Teilung Grundstücke
- ✂ Bemaßung

III a. Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

- Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind
 - Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.5 aufgelisteten Nutzungen) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 allgemein zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, bis auf die unter Punkt 1.5 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten,
- ausnahmsweise zulässig:

1.4 Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Bordelle,
- Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsstellen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufsvorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Säle, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).
- Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

2.3 Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haupteingang orientiert ist.

2.4 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

2.5 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,0 m.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- Abweichend von § 22 (1) BauNVO wird eine Gebäudelänge über 50 m innerhalb des GE1 festgelegt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- Stellplätze und Abstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen, ausgenommen Mülltonnenabstellplätze, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mülltonnenabstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Lichtanteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen, notwendigen Regelungen entgegenstehen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glassassaden ab einer Fläche von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen
 - reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15%,
 - Glasbausteine,
 - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,
 - Sandstrahlungen,
 - Siebdrucke,
 - für Vögel sichtbare Folien,
 - feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

9.2 Befestigungen der nicht überbauten Grundstücksflächen (bspw. durch Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc.) sind nur in wasserdrückiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig, sofern wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

9.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glassassaden ab einer Fläche von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

9.4 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen. Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.5 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.6 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.7 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.8 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.9 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.10 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.11 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.12 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.13 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.14 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.15 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.16 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.17 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.18 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

9.19 Die Bäume sind in der Größe und in der Dichte zu wählen, die den Anforderungen an die Begrünung entsprechen.

1.3 An jeder Gebäudefassade, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, sind je Betrieb maximal drei Werbeanlagen zulässig.

1.4 Entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche ist je 50,0 m Grundstückslänge das Aufstellen von höchstens zwei freistehenden Werbeanlagen sowie von maximal drei Fahnenmasten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von jeweils 7,00 m und einer maximalen Ansichtsfläche von jeweils 10 m² zulässig.

1.5 Die Überdeckung durch Werbeanlagen ist bis maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

1.6 Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie mit unverdeckten Leuchtmitteln sind nicht zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

- Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Müllabstellplätze (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

- Offene Standflächen für Abfallbehältnisse sind nicht zulässig.

4. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 47 und § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

- Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten.

5. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Flächen, als Garten-/ Grünflächen anzulegen. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

IV Hinweise und Empfehlungen

1. Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Behörde zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

2. Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationalen Energieerzeugung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste entdeckt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen. Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und keine schnellwachsenden Gehölze zu verwenden.

5. Grauwasser

Es wird empfohlen, einen Teil des anfallenden Grauwassers (Handwaschbecken, Dusche, usw.) in einer Zisterne zu speichern und als Brauchwasser zu verwenden.

6. Niederschlagswasser

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen, mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, wird empfohlen, bleibt jedoch dem Eigentümer vorbehalten. Der Niederschlagswasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück oder die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen ist. Für die Baugrundstücke entlang des östlichen und südlichen Plangebietsrandes wird explizit der Schutz vor Niederschlagswasserabflüssen aus der angrenzenden Außengebietsfläche empfohlen. Neben dem allgemeinen, für alle zu berücksichtigenden baulichen Objektschutz, zur Vermeidung von Zufüssen in die Gebäude, sollte hier auch ein vorbeugender Schutz entlang des östlichen und südlichen Grundstücksrandes vorgesehen werden.

7. Ökologische Bauleitung (ÖBB) während der Bauphase

Zur Sicherstellung der frist- und sachgerechten Durchführung der Baumaßnahmen, gem. den Vorgaben des Umweltberichtes sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, ist während der Bauphase eine ökologische Bauleitung (ÖBB) zu beauftragen. Unvorhersehbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu dokumentieren und dem Vorhabenträger sowie der Genehmigungsbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die für die ÖBB vorgesehene Person sind der Genehmigungsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten zu benennen. Sie müssen neben den geforderten Fachkenntnissen über die Lebensweise der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten in den Plangebieten ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Landschaftspflege, Forstwissenschaften, Umweltsicherung, Umweltingenieurwesen oder eine vergleichbare Fachrichtung sowie einer einschlägigen Fortbildung zur ÖBB nachweisen können.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gefasst durch den Ortsgemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom

bis einschließlich

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom

bis einschließlich

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat vom

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom

bis einschließlich

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom

bis einschließlich

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB sowie durch den Ortsgemeinderat am

Kaltenholzhausen, den _____ (Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Kaltenholzhausen, den _____ (Ortsbürgermeister)

Anordnung der Bekanntmachung

ortsübliche Bekanntmachung angeordnet am

Bekanntmachung

ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Rechtskraft

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am

Kaltenholzhausen, den _____ (Ortsbürgermeister)

Ortsgemeinde Kaltenholzhausen
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kaltenholzhausen Ost"



Ortsgemeinde: Kaltenholzhausen	Maßstab: 1: 1.000
Bearbeitet: Planungsbüro Sabine Kraus Stadt und Freiraum Odenwaldstraße 4 65549 Limburg	Verfahrensstand: Vorentwurf März 2024

H/B = 420 / 890 (0,37m²)