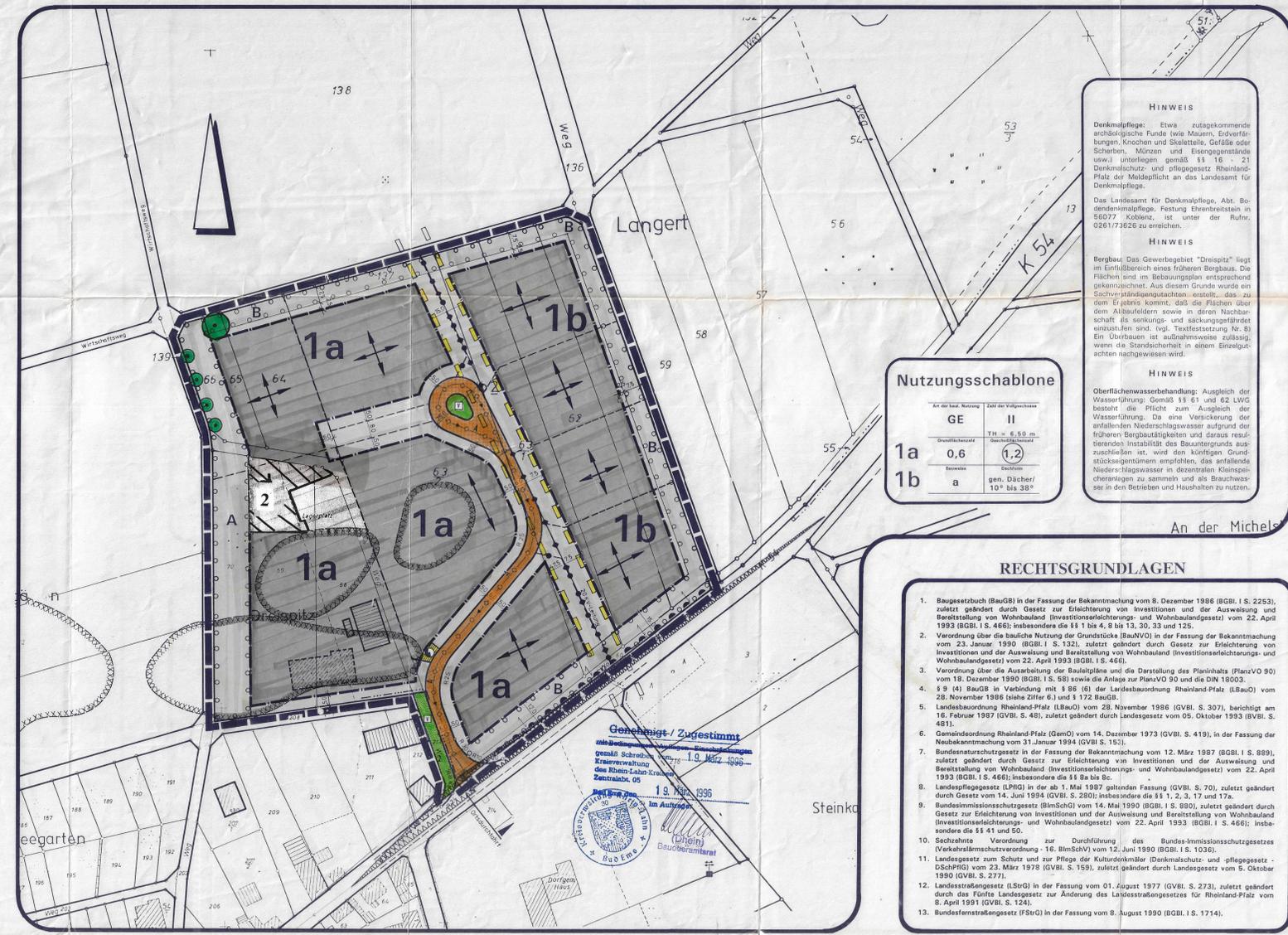
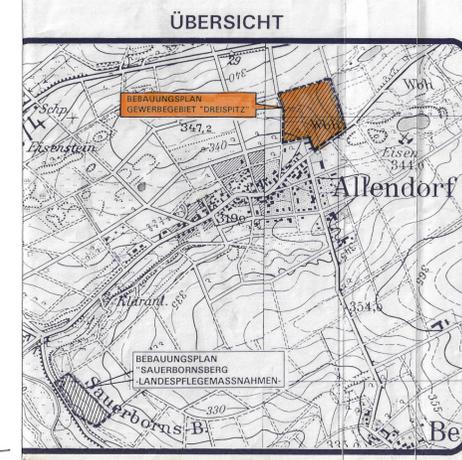
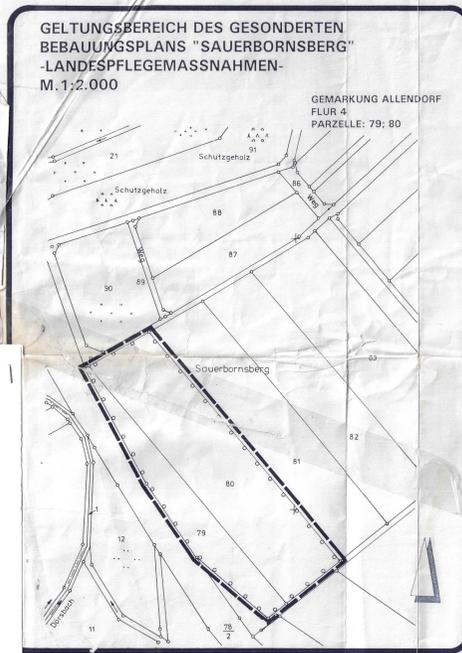


# BEBAUUNGSPLAN

# GEWERBEBEGEBIET "DREISPITZ"

# ORTSGEMEINDE ALLENDORF

# M. 1:1.000



**HINWEIS**  
Denkmalpflege: Etwas zutagekommene archaische Funde (wie Mauern, Erdförbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnr. 0261/73626 zu erreichen.

**HINWEIS**  
Bergbau: Das Gewerbegebiet "Dreispitz" liegt im Einflusbereich eines früheren Bergbaus. Die Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Aus diesem Grunde wurde ein Sicherheitsabstand zwischen dem Bauwerk und dem Abbaubereich sowie in deren Nachbarschaft als sanktions- und sakkungsgefährdet einzuzeichnen sind. (vgl. Textfestsetzung Nr. 6). Ein Überbau ist aufzunehmende zulässig, wenn die Standsicherheit in einem Einzelgutachten nachgewiesen wird.

**HINWEIS**  
Oberflächenwasserbehandlung: Ausgleich der Wasserführung. Gemäß §§ 61 und 62 LWG besteht die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung. Da eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der früheren Bergbautätigkeiten und daraus resultierendem Instabilität des Baugrunds auszuweisen ist, wird den künftigen Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in dezentralen Kleinspülanlagen zu sammeln und als Brauchwasser in den Betrieben und Haushalten zu nutzen.

**Nutzungsschablone**

GE	II
0,6	1,2
a	b

gen. Dächer/ 10° bis 38°

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 1 bis 4, 8 bis 13, 30, 33 und 125.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanVO 90 und die DIN 18003.
  - § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 65 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (siehe Ziffer 6) und § 172 BauGB.
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVB1. S. 307), befreit am 16. Februar 1997 (GVB1. S. 48), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05. Oktober 1993 (GVB1. S. 481).
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVB1. S. 419), in der Fassung der Neukonkretion vom 31. Januar 1994 (GVB1. S. 151).
  - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 8a bis 8c.
  - Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVB1. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVB1. S. 250); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 41 und 50.
  - Sachzierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelverordnung - VwV-BImSch) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).
  - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz - DSchPfG) vom 23. März 1978 (GVB1. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1993 (GVB1. S. 377).
  - Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVB1. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVB1. S. 124).
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 9. August 1990 (BGBl. I S. 1714).

## ZEICHENERKLÄRUNG

- NACH PLANZEICHENVERORDNUNG**
- GE = Gewerbegebiet
  - Überschaubare Grundstücksfläche
  - Art der baulichen Nutzung (19 (1) Ziff. 1 BauGB)
  - Geschossflächenzahl GFZ
  - Grundflächenzahl GRZ
  - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)
  - abw. Bauweise
  - Bauweise (19 (1) Ziff. 2 BauGB)
  - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (19 (1) Ziff. 11 und (6) BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen (19 (1) Ziff. 4, 11 und (6) BauGB)
  - Trafostation
  - Flächen für Versorgungsanlagen (19 (1) Ziff. 12, und (6) BauGB)
  - Abwasserleitung
  - 20 kV-Freileitung
  - Verkehrsgrün
  - Grünflächen (19 (1) Ziff. 19 BauGB)
  - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Nutzungsregelung zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (19 (1) Ziff. 25 a BauGB)
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN
  - (19 (1) Ziff. 25 b und (6) BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Sichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche, Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch (19 (1) Ziff. 10 und (6) BauGB)
- Leitungsrecht, zugunsten des Versorgungsleiters zu befristete Flächen (19 (1) Ziff. 21 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (19 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (16 (15) BauNVO)
- Umgränzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (19 (5) Ziff. 2 und (6) BauGB)

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Hauptfruchtstrich; hier wahlweise First- oder Giebelstrich
- nicht eingemessenes Gebäude
- empfohlene Grundstücksgröße
- GE = Gewerbegebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Ordnungsbereich bauliche Nutzung
- Ordnungsbereich für landschaftspflegerische Maßnahmen

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**  
Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" (GE) nach § 6 BauNVO festgesetzt.  
**ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 1 (4) - (9) BauNVO)**  
Geltungsbereich  
Die nach § 6 (3) Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebszwecke) sowie für Betriebszwecke (z.B. Werkstätten, Werkstätten für Kleingewerbe, Werkstätten für Kleingewerbe, Werkstätten für Kleingewerbe) zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO).  
Die nach § 6 (3) Ziff. 2 BauNVO (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
**Ordnungsbereich 1a**  
Hier sind nur Betriebe und Anlagen wie Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Autolackierereien, Schlossereien, Drehereien, Tischereien, Schreinereien, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen und ähnliche Betriebe mit gleichzeitiger Emissionen zulässig (vgl. auch Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az. 10615-83/190-3, Abstandsliste VI und VII) zulässig (§ 1 (4) BauNVO).  
**Ordnungsbereich 1b**  
Hier sind neben den Betrieben und Anlagen des Ordnungsbereichs 1a nur Betriebe und Anlagen wie Zimmerereien, Möbelfabriken, Futtermittelabriken, Brot- und Backwarenabriken, Anlagen zum Bau von Kfz-Karosserien und -Anhängern und ähnliche Betriebe mit gleichzeitiger Emissionen zulässig (vgl. auch Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az. 10615-83/190-3, Abstandsliste VI und VII) zulässig (§ 1 (4) BauNVO).  
**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**  
Im gesamten Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt, wobei eine Traufhöhe von 6,50 m - als Maß zwischen höchstem angrenzendem natürlichen Gelände und Schnittpunkt Außenwand aufgehendes Mauerwerk mit Außenfläche Dachhaut - nicht überschritten werden darf.  
**3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Können aber länger als 15 m sein.  
**4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfruchtstrich) sind in der durch das Symbol festgesetzten Richtung zu errichten.  
Bei der Festsetzung der wahlweisen Fruchtstrich ist zwischen den vorgegebenen Richtungen auszuwählen.  
**5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)**  
Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.  
**6. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)**  
Für die festgesetzten Bauflächen sind nur Betriebe der Abstandsliste VII (Ordnungsbereich 1a) bzw. Betriebe der Abstandsliste VI und VII (Ordnungsbereich 1b) zulässig. (vgl. Schreiben zur Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992)  
Für die nach dieser Maßgabe verbleibenden Betriebe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans der maximal zulässige Schalleistungspegel LW, der gemäß DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen ist, in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auf 45 dB (A) begrenzt.  
**7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über der höchsten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche liegen.  
**8. FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (§ 9 (5) Ziff. 2 BauGB)**  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, sind grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten; auf diesen Flächen ist nur die Errichtung von Lager- bzw. Abstellplätzen erlaubt.  
Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier ausnahmsweise zulässig, wenn in einem Einzelgutachten die Baulandbarkeit und die Standsicherheit nachgewiesen sind.  
**9. AUSSEERESTELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**  
Material- und Farbgebung  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grellbunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig.  
**Dachgestaltung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach (Sattel-, Wal-, Krüppelwalm etc.) zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 10° und 38° zu betragen.  
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 1 (4) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden.  
Die Dachbedeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelgrün ausgeführt werden (z. B. RAL-Farben 7001 bis 7026, R001 bis R022).

## TEXTFESTSETZUNGEN

- EINFRIEDUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**  
Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Oberfläche zulässig.
- GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG UNTERBAUER FLÄCHEN VON GRUNDSTÜCKEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 86 (6) Ziff. 3 LBauO)**  
Die ungebauten Flächen von Grundstücken sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPFLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)**  
Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten sind den Artenlisten zu entnehmen. Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160/180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind gereiht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflege, die Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Blumen, Kleingewächse und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausführungsmaßnahme und Pflegehinweise sind der Begründung zu entnehmen.  
**Ordnungsbereich 1a**  
Hier sind neben den Bäumen und Sträuchern auch Obstbäume anzupflanzen. Dabei ist 100 m<sup>2</sup> Fläche pro Obstbaum zu pflanzen. Als Unterstützung ist das vorhandene Gelände zu berücksichtigen.  
**Ordnungsbereich 1b**  
Hier sind neben den Bäumen und Sträuchern auch Obstbäume anzupflanzen. Dabei ist 100 m<sup>2</sup> Fläche pro Obstbaum zu pflanzen. Als Unterstützung ist das vorhandene Gelände zu berücksichtigen.  
**Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich B**  
Der Ordnungsbereich B ist entlang der Nord- und Ostgrenze ein 7,5 m breiter, entlang der Südgrenze ein 12 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Bei 7,50 m unterteilt sich dieser in einen 6 m breiten Gehölzstreifen und einen 1,5 m breiten aufzunehmenden Krautbaum. Bei 12 m Gesamtbreite hat der Gehölzstreifen eine Breite von 10 m, der Krautbaum von 2 m. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 5 Laubbäume und 25 Sträucher zu pflanzen. Die Krautbäume sind durch freie Sukzession zu entwickeln.  
**Fassadenbegrenzung**  
Gebäudefassaden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Je Gebäude sind mindestens 3 Kletterpflanzen zu setzen.  
**ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)**  
Die durch entsprechende Symbole im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.  
**LISTE LOKALER OBSTSORTEN**  
Apfelsorten:  
Apfel von Gronelles  
Böckelapfel  
Danziger Kantapfel  
Gaffammer Kardinal  
Gäbler Bellefleur  
Graue Herbstreinetze  
Großer Rheinischer Schmalapfel  
Haux Apfel  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Reinetze  
Fritz Albrecht von Preußen  
Roter Esmerald  
Signa Tilsch  
Birnensorten:  
Gellerts Butterbirne  
Grona Jabouine  
Gute Graue  
Pölsau  
Wasserbirne  
Südkirschen:  
Braune Leberkirche  
Dolli Langspitzer  
Große Schwarze Knopfel  
Schmieders Späte Knopfel  
Pflaumensorten:  
Hausweitsche  
Löffelpflaume  
**LISTE HEIMISCHER GEHÖLZARTEN**  
Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Corylus laevis  
Crataegus monogyna  
Eucornia europaea  
Lonicera xylosteum  
Malus sylvestris  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus spinosa  
Quercus petraea  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Sibira acuparia  
Feldahorn  
Bergahorn  
Hainbuche  
Blau-Hornahorn  
Häsel  
Zweigflügeliger Weildorn  
Engfrüchtiger Weildorn  
Pflaumenblüte  
Gemeine Heckenkirche  
Apfel  
Zisterpappel  
Vogelkirsche  
Schöbe  
Traubeneiche  
Hainrose  
Schwarzer Holunder  
Eberesche

## VERFAHRENSVERMERKE

- Katastervermerk**  
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Parzelle stimmt mit dem Hinweis des Katasteramtes überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 15.12.1989 (PlanzVO 90).  
Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Bauleitungsmaßnahmen werden keine Bedenken gegen die öffentliche Ausfertigung gemäß § 3 (3) BauGB erhoben.
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 20.04.1993 gemäß § 3 (2) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.04.1993 in der Sitzung des Gemeinderats gefasst.  
Hilfenfeld  
den 20.04.1993
- Verfahren**  
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 20.04.1993 vom Gemeinderat gebilligt. Der Gemeinderat hat die öffentliche Ausfertigung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.04.1993 in der Sitzung des Gemeinderats gefasst.  
Hilfenfeld  
den 20.04.1993
- Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 20.04.1993 vom Gemeinderat gebilligt. Der Gemeinderat hat die öffentliche Ausfertigung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.04.1993 in der Sitzung des Gemeinderats gefasst.  
Hilfenfeld  
den 20.04.1993
- Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 20.04.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Hilfenfeld  
den 20.04.1993
- Anzeige/Erstellung**  
Dieser Bebauungsplan ist im Ortall 1993 bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die öffentlichen Ausfertigung des Bebauungsplans beschlossen wurde. Der Beschluss wurde am 20.04.1993 in der Sitzung des Gemeinderats gefasst.  
Hilfenfeld  
den 20.04.1993
- Ausfertigung**  
Es wird bescheinigt, dass die erforderliche Planzeichnung Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens war, dass die technischen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Nomenklatur gebräuchlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
Hilfenfeld  
den 20.04.1993
- Inkrafttreten**  
Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.  
Hilfenfeld  
den 20.04.1993

**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEGEBIET "DREISPITZ"**

ORTSGEMEINDE ALLENDORF  
VERBANDSGEMEINDE KATZENELNBOGEN

MASSTAB: 1:1.000    FORMAT: 1,60 x 0,50 PROJ.-NR.: 10 337    DATUM: 07.03.95

BEARBEITUNG:  
**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPFLANUNG

AUF DEM BUNGERT 18-20 56283 NÖRTERSHAUSEN    ☎ 02605/3036    FAX 02605/3860