

Textliche Festsetzungen (Stand 26.07.2024)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schreinerei Stein“ der Ortsgemeinde Forst

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)

1.1 Baugebiete (§8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Gewerbegebiet **GE** (gemäß §8 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit Allgemein zulässiger Nutzungen (§1 (5) BauNVO)

Im Plangebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig

1.3 Unzulässigkeit oder Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

1.3.1 Die Ausnahmen im Sinne von § 8(3) Ziffern 1 bis 3 BauNVO

sind nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl:

0,6

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

2.2 Geschoßflächenzahl:

0,6

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig einzuberechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Es ist ein (1) Vollgeschoss zulässig

2.4 Bauhöhen:

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,0 m betragen.

Bei Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° wird die Attika- bzw. Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt

Beim Messen der Firsthöhen gilt gemäß §18 Abs.1 BauNVO der im Lageplan markierte Höhenbezugspunkt als unterer Bezugspunkt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

3.1 Bauweise:

Die Bauweise wird nicht festgesetzt

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Stützmauern, Zufahrten, Lagerflächen und offene Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Einfriedungen sind, bis zu einer Höhe von 2,0 m unter Einhaltung der Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes, ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Oberflächenbefestigungen, Beseitigung des Oberflächenwassers

Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengittersteinen, Ökopflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gesamten Gebäude sind ohne glänzende und stark spiegelnde Außenmaterialien zu erstellen.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die grünordnerischen Festsetzungen werden auf Grundlage der landespflegerischen Ausgleichsplanung ergänzt.

IV HINWEISE

4.1 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 oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.2 Bodenschutz

Gemäß ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB's sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz u. a. folgende Ziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. -
Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- Überschüssige Bodenmassen müssen fachgerecht entsorgt werden

4.3 Denkmalschutz/Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.