

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen"

### TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird folgendes festgelegt:

#### I. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI)

zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

Gewerbegebiet

zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

#### II. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

##### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl            0,8 GRZ  
Geschoßflächenzahl        1,6 GFZ  
max. Gebäudehöhe        + 12,0 m über Oberkante Straße

##### Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO  
Gebäudekörper über 50 m Länge zulässig

### III. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig, wenn nach jeweils 4 Stellplätzen (10,0 m) ein Baum gepflanzt wird (entsprechend Detailzeichnungen).
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind der 20,0 m breite Schutzstreifen entlang der B 115 und die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke. In diesen Bereichen sind nur unterirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.

### IV. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzstreifen sind standort- und artgerechte Bäume und Sträucher mindestens 2-reihig zu pflanzen.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist beidseitig eine 6 m breite private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich ist beim Anlegen von Stellplätzen nach jeweils 4 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (sh. Detailskizze zu Pkt. III).

Die Anzahl und Lage der Baumstandorte innerhalb der Verkehrsfläche werden unter Berücksichtigung der Erschließungsbelange festgelegt.

### V. Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)

Entlang der Bundesstraße 115 dürfen keine Ein- Ausfahrten angelegt werden:

Die Ein- Ausfahrt der Grundstücke erfolgt jeweils über eine Zufahrt mit max. 8 m Breite.

Bei Grundstücken mit mehr als 40 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zwei Zufahrten mit max. 8,0 m Breite zulässig.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dachformen

zulässig sind: Flachdach, Satteldach, Pultdach und Sheddach

### Sichtflächen

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen dürfen Nutzungen und Bepflanzungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Das gilt auch für die Einfriedigungen sofern diese vor den Sichtflächen errichtet werden.

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen"

## B E G R Ü N D U N G

### I. Einbindung in übergeordnete Planungen und Lage im Raum

Die Gemeinde Rietschen liegt im Südosten des Kreises Weißwasser.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der bisherigen Funktion der Gemeinde ist die Einstufung als Kleinzentrum in der Landesplanung wahrscheinlich.

Das geplante Industrie-/Gewerbegebiet liegt ca. 400 m vom südlichen Ortsrand entfernt, unmittelbar an der Bundesstraße 115.

### II. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächen-nutzungsplan

Zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ist die Ausweisung eines Industrie-/Gewerbegebietes notwendig.

Die Gemeinde Rietschen stellt z. Zt. einen Flächennutzungsplan auf. Im Vorentwurf sind die überplanten Flächen aufgenommen. Die Aufstellung des Bauungsplans muß vorgezogen werden, um vorrangig notwendige Industrie- und Gewerbeflächen bereitzustellen.

Das bestehende Gewerbegebiet ist nicht mehr in städtebaulich vertretbarer Weise zu erweitern.

Alle sonst eventuell in Frage kommenden Standorte sind untersucht worden und haben Nachteile bei der Erschließung bzw. würden Wohnbereiche tangieren.

### III. Erschließung des Gebietes

#### 1.) Straße

Die Haupterschließung des Gebietes wird über 1 Zufahrt von der Bundesstraße 115 erfolgen. (Ausbau des Knotens entsprechend RAS-K-1). Je nach Bedarf soll das Straßennetz weiter ausgebaut werden. Dabei soll jeweils überprüft werden, ob die festgesetzten Sekundärererschließungen und Tertiärererschließungen geändert werden müssen. Ist dies der Fall, so soll der Bauungsplan jeweils im vereinfachten Änderungsverfahren geändert werden.

#### 2.) Kanalisation/Wasserversorgung u. Elektrizität usw.

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch Anschluß an das örtliche Wasserwerk sichergestellt.

Zur Abwasserbeseitigung muß ein Kanalisationssystem angelegt werden. Der Anschluß soll entsprechend der Generalentwässerungsplanung an die Kläranlage erfolgen. Eine neue Kläranlage sowie Detailplanung für den Anschluß des Gebietes sind in Planung.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls in Planung durch den Versorgungsträger.

Wasserversorgung und Kanalbau sollen in Bauabschnitten identisch zum Straßenbau erfolgen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Energie.

Die Möglichkeit, das Gebiet mit Gas zu versorgen, muß noch geprüft werden. Aus Gründen einer geringeren Umweltbelastung sollte dies angestrebt werden.

### 3.) Verkehrsflächen

Die öffentlichen Hauptverkehrsflächen sind mit einer Breite von 115 m bemessen. Für die verkehrstechnischen Ausbautwürfe, die abschnittsweise zu erstellen sind, ist damit genügend Freiheit gegeben, um speziellen Erfordernissen Rechnung tragen zu können und Straßenbreiten, Gehwegbreiten usw. so zu wählen, daß ein reibungsloser und gefahrloser Verkehrsablauf gesichert ist.

Vorrangig soll nur der I. Abschnitt (nördlicher Teil) erschlossen werden.

Um ausreichend Wendefläche auch für Lastkraftwagen zu erhalten, ist im Bebauungsplan eine Wendeplatte festgesetzt.

Bei Realisierung des II. Abschnittes ist diese Wendeplatte als öffentlicher Parkplatz umzubauen.

## IV. Art der Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend den derzeitigen Bedürfnissen teilweise als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bereich des Gewerbegebietes im nördlichen Teil soll dazu dienen, den örtlich angemeldeten Bedarf abzudecken. Für die Flächen des Industriegebietes gibt es bereits konkrete Ansiedlungswünsche. Durch die Entfernung von ca. 400 m zum Ortsrand und ca. 900 bis 1000 m zu Wohnungsschwerpunkten, ist ein ausreichender Schutz vor Emissionen und Immissionen gegeben.

## V. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wurde auf 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) und 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Im Hinblick auf eine möglichst intensive Nutzung der Flächen scheint dies ausreichend.

Zusätzlich wurde eine maximale Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse zur Durchsetzung der Planungsziele festgesetzt.

## VI. Grünplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der Planbereich wird im Norden und Süden durch Waldflächen begrenzt. Innerhalb des Gebietes besteht ein ca. 75 m breiter Waldstreifen, der von Osten nach Westen durch den Planbereich verläuft. Dieses Waldstück sollte erhalten werden, da hierdurch eine Gliederung des gesamten Gebietes erfolgt.

Entlang der Bundesstraße sollte im südlichen Planbereich der bestehende Graben erhalten werden und durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Abschirmung und Einbindung dienen. Im nördlichen Planbereich ist ein Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße 115 festgesetzt. Der in Ost-Westrichtung verlaufende Graben ist zu erhalten und im nördlichen Anschluß ist ein Schutzstreifen sowie ein Weg festgesetzt, um den Belangen des Brandschutzes gerecht zu werden.

Im Übergang zu den Waldflächen bzw. vorhandenen und geplanten Wegen ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, der standort- und artgerecht zu bepflanzen ist.

### VII. Immissionsschutz

Die Erstellung und das Betreiben von Anlagen, durch die Geruchs-, Rauch-, Staub- oder Lärmbelästigung auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, sind im Bereich des Bebauungsplans unzulässig, soweit sie die zulässigen Belastungswerte der jeweils gültigen Fassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Ausführungsbestimmungen überschreiten.

### VIII. Größe des Plangebietes/Realisierung und Bodenordnung

Gesamtgeltungsbereich	ca. 23,75	ha
Verkehrsfläche	ca. 1,2	ha
Grün-/Waldfläche	ca. 5,9	ha
Baufläche	ca. 16,65	ha

#### I. Abschnitt

Gesamtfläche	ca. 8,5	ha
Verkehrsfläche	ca. 0,5	ha
private Grünfläche	ca. 1,2	ha

Die Realisierung soll in Abschnitten entsprechend dem Bedarf erfolgen.

Der erste Abschnitt (nördlicher Teil bis Wald) soll 1992 zur Bebauung bereitgestellt werden.

Der südliche Teil stellt eine Reservefläche dar, die nur bei vorliegendem Bedarf und mindestens 50 % Realisierung des I. Abschnittes erschlossen werden soll.

Die Grundstücke sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bedarf zu bilden. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht erforderlich.

Aufgestellt: 18.03.1992

Planungsbüro

Eva Radzei/Planungsgruppe 92

Leutesheimer Str. 68

W 7640 Kehl/Rh. 26

Tel. 07853/728