

Hinweis: Der vollständige Textteil zum B-Plan "Industrie- und Gewerbegebiet der Stadt Diez" von 1991 besteht aus 30 Seiten und wird wegen seines Umfang nicht in gedruckter Form bereitgestellt. Er kann aber im elektronischen Antrag vollständig eingesehen werden.

Anlage 5.4

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05

Bad Ems, den.....3.0. April.....1991

0. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung durch eine dicke schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSLISTE

Bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben ist die folgende Abstandsliste anzuwenden:

Bestandteil der textlichen Festsetzungen

A B S T A N D S L I S T E

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1.500	1	Der Übung oder Ausübung des Motorsportes dienende Anlagen
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u.a. sowie von Ferrolegierungen
		3	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
II	1200	6	Stahlwerke (ausgenommen Stahl- werke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht) (*)
		7	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
III	1000	8	Erzsinteranlagen
		9	Fabriken zur Herstellung von Be- tonformsteinen und Betonfertigteil- en im Freien (*)
		10	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten
		11	Aluminiumhütten
		12	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)
		13	Anlagen zur Herstellung von Stahl- behältern im Freien (*)
		14	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
		15	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanla- gen
		16	Anlagen zur Herstellung von Schwe- felkohlenstoff
		17	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von
IV	800	18	Massentierhaltung, soweit geneh- migungspflichtig nach BImSchG aber mehr als 100.000 Stück Mast- geflügel und/oder Legehennen oder Schweine
		19	Zementfabriken
		20	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		21	Schlackenaufbereitungsanlagen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		22	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		23	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
		24	Stahlgießereien
		25	Metallumschmelzwerke (Altmetall- aufbereitung)
		26	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
		27	Anlagen zur Teerverwertung
		28	Rußfabriken
		29	Anlagen zur Herstellung von Mine- raldünger
		30	Sperrholz- sowie Span- und Holz- faserplattenwerke
		31	Rübenzuckerfabriken
		32	Müllverbrennungsanlagen für Haus- müll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
V	500	33	Massentierhaltung, soweit ge- nehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100.000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2.000 Schweine
		34	Erzaufbereitungsanlagen
		35	Schotterwerke
		36	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		37	Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern minerali- scher Stoffe, einschl. Mineral- und Glasfaserherstellung

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		38	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		39	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)
		40	Warmwalzwerke und Rohrwerke ein- einschl. Rohrbogenherstellung (*)
		41	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		42	Kaltwalzwerke (*)
		43	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		44	Walz- und Hammerwerke für Leicht- metalle (*)
		45	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in ge- schlossenen Hallen (*)
		46	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		47	Anlagen zur Herstellung und Vor- fertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Stahl- behältern in geschlossenen Hal- len (*)
		49	Anlagen zur Herstellung von Brems- belägen
		50	Anlagen zur Herstellung von Kohle- elektroden
		51	Drahtlackierfabriken
		52	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		53	Anlagen zur Herstellung von Farb- stoffen (organische Farbstoffe und Pigmente)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		54	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		55	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		56	<u>Anlagen zur Herstellung von Kunst- stoffteilen aus Phenolharzen</u>
		57	Anlagen zur Herstellung von Kunst- leder und Kunststoffbeschlägen
		58	Anlagen zur Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		60	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		61	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		62	Papierfabriken (ohne Zellulo- se-Herstellung) mit Holzschliff
		63	Großschlachthäuser und Schlacht- höfe
		64	Ölmühlen mit Raffination
		65	Aufbereitungsanlagen für bitumi- nöse Straßenbaustoffe
		66	Schrotthandelsbetriebe mit Kabel- brennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Ver- schrottung und Shredderanlagen
		67	Autokinos (*)
		68	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		69	Deponien
VI	300	70	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSCHG aber mehr als 5.000 Stück Mastge- fügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		71	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		72	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer, Perlit
		73	Steinmalwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		74	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Fluß- kiesgewinnung)
		75	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		76	Anlagen zur Herstellung von Ziege- lei und anderen grobkermaischen Er- zeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Kera- mikerzeugnissen
		77	Anlagen zur Herstellung von Beton- formsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		78	Anlagen zur Herstellung von Terraz- zowaren (*)
		79	Anlagen zur Herstellung von Kalk- sand- und Gasbetonsteinen
		80	Anlagen zur Herstellung von Bims- bausteinen, -isolier- und -leicht- bauplatten
		81	Anlagen zur Herstellung von As- bestzement und Asbestwaren
		82	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		83	Gaserzeugungsanlagen
		84	Gasverdichtungsstationen für Fern- leitungen (*)
		85	Strangguß- und Flämmanlagen
		86	Preßwerke (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		87	Stab- und Präzisionsrohr- und Drahtziehereien (*)
		88	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrau- ben, Kugeln oder ähnlichen me- tallischen Normteilen durch Druckformen auf Automaten (*)
		89	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		90	Metallhalbzeugwerke, Metall- drahtziehereien (ohne Leicht- metalle) (*)
		91	Metallgießereien
		92	Schwermaschinenbau
		93	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		94	Verzinkungsanlagen
		95	Emaillieranlagen
		96	Anlagen zur Altölregenerierung
		97	Anlagen zur Herstellung von anor- ganischen Pigmenten
		98	Anlagen der pharmazeutischen Indu- strie auf rein pflanzlicher Basis
		99	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		100	Anlagen zur Herstellung von Gelan- tine
		101	Lackfabriken
		102	Fabriken zur Herstellung von Sei- fen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		103	Anlagen zum Tränken und Beschich- ten mit Bitumen
		104	Anlagen zum Beschichten und Trän- ken mit Kunststoffen ohne Verwen- dung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		105	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		106	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschl. Runderneue- rungen) und Gummiförderbändern
		107	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		108	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		109	Holzimprägnieranlagen unter Ver- wendung von Salzen
		110	Anlagen zur Herstellung von Bau- elementen und in Serien gefertig- ten Holzbauten
		111	Fabriken zur Herstellung von Pol- stergestellen
		112	Holzmehlfabriken
		113	Fabriken zum Furnieren, Beschich- ten und Lackieren von Holz
		114	Papierfabriken (ohne Zellulose- herstellung) ohne Holzschliff
		115	Wellpappenfabriken (*)
		116	Rotationsdruckereien
		117	Lederfabriken
		118	Anlagen zur Textilveredelung (z.B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		119	Stärkefabriken
		120	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		121	Schokoladenfabriken mit Kakao- röstereien
		122	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		123	Kaffeeröstfabriken
		124	Hefefabriken
		125	Brauereien und Brennereien
		126	Getränkeabfüllanlagen (*)
		127	Zeitungsspeditionen (*)
		128	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
		129	Autobusunternehmen, Güterkraft- wagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		130	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugsbehältern
		131	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)
		132	Kläranlagen
		133	Müllumladestationen
VII	200	134	Anlagen zur Herstellung von Gips- erzeugnissen für Bauzwecke
		135	Maschinenfabriken und Härtereien
		136	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeug- karosserien und -anhängern
		137	Automatische Autowaschstraßen (*)
		138	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		139	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		140	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben

Bad Ems, den...3.0. April...1991

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		141	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren, Polstergestellen und Polster- möbeln
		142	Mühlen
		143	Futtermittelfabriken
		144	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		145	Fleischwarenfabriken
		146	Räuchereien
		147	Geflügelschlachtereien
		148	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		149	Margarine- und Kunstspeisefett- fabriken
		150	Fabriken für Konserven und Ge- frierkost
		151	Speisewürzefabriken
		152	Großkühlhäuser
		153	Mälzereien
		154	Zimmereien (*)
		155	Anlagen zur Kraftfahrzeugüber- wachung (*)
VIII	100	156	Anlagen zum Bootsbau
		157	Kraftfahrzeug-Reperaturwerkstätten
		158	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elek- trogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechani- schen Industrie

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		159	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		160	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		161	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		162	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		163	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		164	Anlagen der Farbwarenindustrie
		165	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		166	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		167	Tischlereien und Schreinereien
		168	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		169	Tapetenfabriken
		170	Druckereien ohne Rotationsdruck
		171	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		172	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle
		173	Spinnereien und Webereien
		174	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		175	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		176	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		177	Bauhöfe
		178	Autolackierereien
		179	Großwäschereien und große chemi- sche Reinigungsanlagen
		180	Taxiunternehmen mit eigener Fahr- zeugwartung

Der jeweilige Abstand ist bei Anlagen und Betrieben, die mit (*) gekennzeichnet sind, um ein Drittel zu reduzieren.

2. **GEWERBEGEBIET GEMÄß § 8 BAUNVO**

- a) Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässige Art der Nutzung: Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- b) Die in § 8, Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.
- c) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung: Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- d) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 zulässige Art der Nutzung: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die Regelung a) - d) erfolgen in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

2.1. Gewerbegebiet GE - 1

Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1, Abs. 9 BauNVO sind in dem als GE-1 gegliederten Gebiet nur Bau-, Hobby- und Gartencenter zulässig.

Ausnahmsweise können auch überdachte Außenverkaufsflächen bis zu einer Größe von 2.000 m² zugelassen werden.

2.2. Gewerbegebiet GE - 2

In den gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GE - 2 gegliederten Teilen des Baugebietes sind Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - V genannt sind, n i c h t zulässig.

2.3. Gewerbegebiet GE - 3

In den gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GE - 3 gegliederten Teilen des Baugebietes sind Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - IV genannt sind, n i c h t zulässig.

2.4. Gewerbegebiet GE - 4

In den gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GE - 4 gegliederten Teilen des Baugebietes sind Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - III genannt sind, n i c h t zulässig.

2.5. Gewerbegebiet GE - 5

In den gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GE - 5 gegliederten Teilen des Baugebietes sind Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - II genannt sind, n i c h t zulässig.

2.6. Gewerbegebiet GE - 6

In dem gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GE - 6 gegliederten Teil des Baugebietes sind Betriebsarten, die in der Abstandsklasse I genannt sind, **n i c h t** zulässig.

2.7. Abstandsmessung

Der Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrißlinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Unter Umrißlinie ist die Linie im Grundriß (Vertikalprojektion) zu verstehen, die ringsum Emissionsquellen (z.B. Schornsteine, ect.) umfaßt.

2.8. Gleiches Abstandserfordernis

Betriebsarten, die nicht explizit in der Abstandsliste genannt sind, jedoch ein vergleichbares Abstandserfordernis haben, sind nach der jeweiligen Abstandsklasse zu beurteilen.

2.9. Abstandsunterschreitungen

Gemäß § 31 BauGB können in den jeweils gegliederten Gebieten auch Betriebe der nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind.

Geringfügige Unterschreitungen des Gesamtabstandes bis zu 5 % können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. INDUSTRIEGEBIET GEMÄß § 9 BAUNVO

3.1. a) Die gemäß § 9, Abs. 3, Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zu lässige Art der Nutzung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.

b) Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr.2 ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.

Die Regelungen a) - b) erfolgen in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

3.2. Industriegebiet GI - 1

In dem gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GI-1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - V genannt sind, **n i c h t** zulässig.

3.3. Industriegebiet GI - 2

In dem gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GI-2 gegliederten Teilen des Baugebietes sind die Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - IV genannt sind, **n i c h t** zulässig.

3.4. Industriegebiet GI - 3

In dem gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GI-3 gegliederten Teilen des Baugebietes sind die Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - III genannt sind, **n i c h t** zulässig.

3.5. Industriegebiet GI - 4

In den gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GI-4 gegliederten Teilen des Baugebietes sind die Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - II genannt sind, **n i c h t** zulässig.

3.6. Industriegebiet GI - 5

In dem gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GI-5 gegliederten Teilen des Baugebietes sind die Betriebsarten, die in den Abstandsklasse I genannt sind, **n i c h t** zulässig.

3.7. Industriegebiet GI - 6

In dem gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO als GI-6 gegliederten Teil des Baugebietes sind die Betriebsarten, die in den Abstandsklassen I - III genannt sind, **n i c h t** zulässig.

3.8. Abstandsmessung

Der Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrißlinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Unter Umrißlinie ist die Linie im Grundriß (Vertikalprojektion) zu verstehen, die ringsum Emissionsquellen (z.B. Schornsteine, ect.) umfaßt.

3.9. Gleiches Abstandserfordernis

Betriebsarten, die nicht explizit in der Abstandsliste genannt sind, jedoch ein vergleichbares Abstandserfordernis haben, sind nach der jeweiligen Abstandsklasse zu beurteilen.

3.10. Abstandsunterschreitungen

Gemäß § 31 BauGB können in den jeweils gegliederten Gebieten auch Betriebe der nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind.

Geringfügige Unterschreitungen des Gesamtabstandes bis zu 5 % können ausnahmsweise zugelassen werden.

4. MISCHGEBIET

a) Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 8 allgemein zulässigen Arten der Nutzung: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs 3 Nr 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

b) Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes sind nicht zulässig.

*ausgenommen
 hiervon sind dem
 nach Anlagen für
 Verwaltungen u.
 somit
 zulässig*

Die Regelungen a) - b) erfolgen in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

4.1. Mischgebiet MI - 1

In dem gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Teil des Mischgebietes MI - 1 ist in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr.8 BauNVO nur sozialer Wohnungsbau zulässig.

5. SONDERGEBIET

Im Sondergebiet sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

6. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 31 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 ausnahmsweise zulässig, sofern die zulässige Geschößflächenzahl bzw. die Baumassenzahl nicht überschritten wird.

7. BAUGRENZEN

Gemäß § 31 BauNVO kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Abstandsregelungen der LBauO eingehalten werden. Ausgenommen hiervon sind die den geplanten bzw. bestehenden Bundesstraßen zugewandten Baugrenzen.

8. EINZELHANDEL

Gemäß § 1, Abs. 5 in Verbindung mit § 1, Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in den GE- und GI-Gebieten mit Ausnahme des als GE-1 gegliederten Gebietes nicht zulässig.

Weitere Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn der Einzelbetrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, untergeordnete Verkaufstätigkeit ausübt.

9. VERSORGUNGSLEITUNGEN AN BAHNANLAGEN

Bei der Längsführung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist ein Sicherheitsabstand von 20,00 m zu den Bahnanlagen einzuhalten.

B. **FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG**

I. **Im gesamten Geltungsbereich**

1. DACHNEIGUNG

Bei geneigten Dächern beträgt die Dachneigung maximal 48°.

2. DACHDECKUNG

Rotes Bedachungsmaterial ist ausgeschlossen.

3. HÖHENFESTSETZUNG BAULICHER ANLAGEN

Produktionsbedingte Nebenanlagen (z.B. Silos, Schornsteine) dürfen eine maximale Höhe von 15 m über der natürlichen Geländeoberflächen haben.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften die Maximalhöhe überschreiten müssen.

4. STELLPLATZE

Als Befestigungsmaterial für oberirdische Stellplatzanlagen sind nur Schotterrasen mit geschlossener Vegetationsdecke oder helle Pflasterflächen mit Rasenfugen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Oberflächengestaltung aufweisen müssen.

Ausgenommen sind auch Stellplätze von zulässigen Einzelhandelsbetrieben. Bei diesen können die Fahrgassen bituminös oder in Verbundsteinpflaster ausgeführt werden. Die Stellflächen sind dann mit Pflasterflächen mit Rasenfugen auszuführen.

II. Im MI - 1 Gebiet

Für das MI - 1 Gebiet gelten folgende zusätzliche gestalterische Festsetzungen:

1. DACHFORM

Die Hauptdächer der Gebäude sind als Satteldach auszuführen. Bei Eckgebäuden können Ausnahmen zugelassen werden, sofern das geneigte Dach erhalten bleibt.

. 1834 -

Konstruktive Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Maßgebend ist der Höhenunterschied der Außenwandfläche mit der Dachhaut zur Oberkante des fertigen Dachgeschoßfußbodens. (FFB)

2. DACHÜBERSTÄNDE - 1824 - - 1826 -

Bei den Dächern beträgt der Traufüberstand mindestens 0,30 m, höchstens 0,80 m. Der Ortsüberstand beträgt max. 0,50 m.

3. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Seiten der Dächer zulässig. Die Einschnitte müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten, waagrecht gemessen vom Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Vom Schnittpunkt der Frontwand mit der Dachhaut beträgt der Mindestabstand 0,80 m.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 75 % der Trauflänge der Frontwand zulässig.

Von der Giebelwand ist mindestens ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Der einzelne Dachaufbau darf in seiner Länge das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten untereinander beträgt mindestens 1,50 m.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluß mindestens 1,00 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet, es sei denn, der Dachaufbau übernimmt die Höhe des Firstes des Hauptdaches als eigene maximale Firsthöhe.

Ein Hinausragen von Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebeln über die Firsthöhe des Hauptdaches, ist nicht zulässig.

4. DACHDECKUNG

Dachaufbauten dürfen ausnahmsweise in Zink- oder Kupferblech zugelassen werden.

5. FASSADENGESTALTUNG

Fensterformate sind so zu wählen, daß stehende Formate erreicht werden. Die Vertikale ist bei der Fassadengestaltung zu betonen.

6. FASSADENMATERIAL

Fassadenmaterial sind: geschlämmtes Sichtmauerwerk, glatter Putz und Naturstein. Strukturputze, Metall- und Glasfassaden sowie vollständige Metall- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PFLANZARTEN, PFLANZLISTE, PFLANZENGRÖßE

Im Geltungsbereich sind nach entsprechender Maßgabe der weiteren Festsetzungen nur Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:

bei hochstämmigen Bäumen, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 18 - 20 cm

bei Heistern, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm Höhe

bei Sträuchern, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe

2. STELLPLATZANLAGEN

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite für Bäume zu gliedern.

Es ist 1 Baum (nach Artenliste 1) für jede angefangene 4 Stellplätze zu pflanzen.

Von der Gliederung der Stellplatzanlagen durch Pflanzstreifen ist das GE - 1 Gebiet ausgenommen.

Der Bereich der Pflanzinseln ist vor Befahren zu sichern.

3. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTRÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

4. FASSADENBEGRÜNUNG

Im GE - 1 Gebiet sind mindestens 40 % der Fassaden zu begrünen, sofern nicht eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Als Fassadenbegrünungspflanzen sind z. B. Efeu (*Hedera Helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus Quinquefolia*) und Knöterich (*Polygonum aubertii*) zu verwenden.

5. PFLANZGEBOT

Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind im Sinne des beigefügten Pflanzschemas - Anlage 3 - zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen ist je 1 Strauch je 2 m² und je 1 Baum je 100 m².

Bad Ems, den 30. April 1991

6. SCHUTZSTREIFEN DER GASFERNLEITUNG

Die Schutzstreifen im Bereich der Gasfernleitung dürfen bis auf einen Abstand von beidseitig je zwei Meter von der Gasfernleitung (in der Regel liegt die Leitung in der Mitte des Schutzstreifens) mit Gehölzen bepflanzt werden. Der Kronenschluß ist zulässig. Der Mittelstreifen bleibt bei der natürlichen Sukzession überlassen, die Unterhaltung obliegt dem Träger.

7. NACHBARGRENZEN

Zu den Nachbargrenzen ist, soweit nicht im Plan abweichend dargestellt, ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten, unter Berücksichtigung der Pflanzliste und des beigefügten Pflanzschemas sowie der in 5. Pflanzgebot genannten Mengenangaben.

8. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Die Regenrückhaltebecken sind entsprechend ihrer Funktion und ihrer landschafts- und stadtbildgestalterischen Eigenart im Zusammenhang mit der Umgebung zu gestalten und standortgerecht zu begrünen. Der Nachweis ist in einem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan zu erbringen.

9. ZUSÄTZLICHE PFLANZFLÄCHEN

Bei Grundstücken, die über eine Frontbreite von 100 m der Anliegerstraße hinausgehen, müssen zusätzlich Pflanzflächen ausgewiesen werden, die wenigstens 5 % der überbauten Grundstücksfläche betragen müssen.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen sind.

10. BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

Sollte durch die im Plan festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB eine betriebsgerechte Flächenaufteilung und die Durchführung von Baumaßnahmen verhindert werden, kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Verlegung oder Neuordnung als Ausnahme zugelassen werden. Der Nachweis ist in einem Freiflächengestaltungsplan in ökologisch quantitativer und qualitativer Hinsicht darzustellen und im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren mit dem Bauantrag einzureichen.

11. ZEITRAUM

Die vorgesehenen Bepflanzungen müssen spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

12. PFLANZUNG AN BAHNANLAGEN

Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze verwendet werden. Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

13. BÖSCHUNGEN

Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 hergestellt werden.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. WASSERSCHUTZZONE III B

Für die Wasserschutzzone III B gelten nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Teil 1, Schutzgebiete Grundwasser folgende Vorkehrungen:

Nicht zulässig ist in der Regel (verkürzte Wiedergabe)

- Versickerung von Straßenabwässern
- Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser abstoßen
- Ablagerungen, Aufhaldungen oder Beseitigung radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe
- Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe.

2. DEUTSCHE BUNDESBahn

Die Flächen und Anlagen der Deutschen Bundesbahn sind nachrichtlich übernommen.

3. Bundesstraße B 54 und B 417

Der in der Planurkunde mit "N" gekennzeichnete Bereich des Planfeststellungsverfahrens ist nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich, seitens des Straßenbauamtes Diez des z.Z. durchgeführten Planfeststellungsverfahrens, ist in der Planurkunde mit " P " gekennzeichnet.

E. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind über die Regelungen des Denkmalschutz- und -pflugesetzes Rheinland-Pfalz betreffend Bodenfunde zu belehren.

2. DEUTSCHE BUNDESPOST

Die örtlich eingesetzten Firmen sind über die Regelungen der Kabelschutzanweisungen zu belehren.

3. DEUTSCHE BUNDESBahn

Die Anlieger am Bahngelände werden darauf hingewiesen, daß das Betreten des Bahngeländes gemäß Eisenbahnbetriebsordnung (EBO) untersagt ist.

Es wird darauf hingewiesen, daß Licht- und Beleuchtungsanlagen den Bahnverkehr nicht beeinträchtigen dürfen. Ggf. entstehende Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung sind vom Verursacher zu tragen.

Es wird auf Beeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb hingewiesen (Luft- und Körperschall, Abgase etc.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegenüber der DB nicht geltend gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß mit parallel geführten Leitungen zu Gleisanlagen ein Abstand von 20 m einzuhalten ist.

4. GRÜNDUNGSMAßNAHMEN

Es wird darauf hingewiesen, daß in den als Aufschüttung gekennzeichneten Gebieten erhöhte Anforderungen an die Gründung von baulichen Anlagen gestellt werden müssen.

5. MÜLL

Die Lagerung von Sondermüll unterliegt ausnahmslos den dafür zuständigen Verordnungen.

6. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Es wird darauf hingewiesen, daß die möglicherweise stark wechselnden Baugrundverhältnisse es angebracht erscheinen lassen, für die geplanten einzelnen Bauwerke zunächst entsprechende Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf jeden Fall sind die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 unbedingt zu beachten.

7. BERGBAU

Es wird darauf hingewiesen, daß unter Teilflächen des Bergbaus früher der Bergbau umgegangen sein könnte.

Aufgestellt:

Diez, 19.3.91

H. Meyer
Architekt

i. V. Netzen

Baumasster SRL

Anerkannt:

Stadt Diez, den 22.3.1991



Makeiner
Stadtbürgermeister

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung (förmlich) des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet" der Stadt Diez

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung)

1. Die in der Planurkunde festgesetzte offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird für alle GI- und GE-Gebiete (gegliedert und ungegliedert) wie folgt ergänzt:

Die maximale Länge der Baukörper entlang der Straßenfront beträgt ohne Gliederung 100 m. Bei einer Überschreitung dieses Maßes ist die Fassade bei einem Maß von 33 % und 66 % ihrer Gesamtlänge durch Vor- bzw. Rücksprung oder farbliche Gestaltung zu gliedern. Eine kleinteiligere Fassadengestaltung ist zulässig.

2. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet" werden von der Änderung nicht berührt.

3. Diese 1. Änderung tritt nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten für das Änderungsgebiet die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

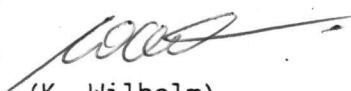
Verbandsgemeinde Diez

Diez, den 30.1.1992

Anerkannt:

Stadtverwaltung Diez

Diez, den 30.1.1992


(K. Wilhelm)




(Maxeiner)

Stadtbürgermeister

Genehmigt / Zugestimmt

~~mit Bedingungen - Auflagen - Einschränkungen~~
gemäß Schreiben vom 17. März 1992
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. 05



am 17. März 1992
den
Im Auftrage:


(Dhein)
Bauamtsrat

Die Stadt Diez hat am 8.8.1991 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diez, den 30.1.1992



[Signature]
Maxeiner
Stadtbürgermeister

Die Stadt Diez hat am 8.8.1991 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes beschlossen.

Diez, den 30.1.1992



[Signature]
Maxeiner
Stadtbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.9. 1991 bis 28.10.1991 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.9.1991 öffentlich bekanntgemacht.

Diez, den 30.1.1992



[Signature]
Maxeiner
Stadtbürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadt Diez in der Sitzung am 23.1.1992 als Satzung beschlossen.

Diez, den 30.1.1992



[Signature]
Maxeiner
Stadtbürgermeister

Die Zustimmung/Genehmigung dieses Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 1.4.1992 öffentlich bekanntgemacht worden.

Diez, den 2.4.1992

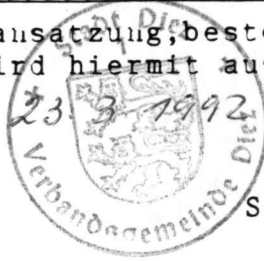


[Signature]
Maxeiner
Stadtbürgermeister

Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Diez, den 23.3.1992



[Signature]
Maxeiner
Stadtbürgermeister