

13. Änderung des Bebauungsplanes „Buck-Lückenmatt“  
- Bebauungsvorschriften –

Nachfolgende Ergänzungen werden für den Teilbereich der Bebauungsplanänderung  
(Bahnhofsstraße 12-14) vorgenommen:

---

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Nutzungsschablone

<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">2</div>	
GE	III
Büro u. Wohnge- bäude	II
0,8	2,0
GH= 13,0 m	a
DN = 0° - 30°	

### Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Die Gebäudehöhe wird auf 13,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.), ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 2,0 m zulässig.

### Bauweise

Festgesetzt wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um Auswaschungen zu vermeiden.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

*Hinweis:*

*Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.*

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zulässig sind Dachneigungen bis maximal 30 Grad.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **9. Einfriedungen und Begrünung**

Die Regelung unter Ziffer 9.5

*„Die im Gewerbegebiet (I und II) zur Bebauung anstehenden Grundstücke müssen mind. mit 5 % der Gesamtflächen begrünt und mit Büschen oder Bäumen bepflanzt werden.“*

werden ersatzlos gestrichen.

9.6 An Grundstücksgrenzen, welche unmittelbar an Bahnanlagen grenzen, sind Einfriedungen von mind. 1,8 m Höhe ohne Öffnungen oder Leitplanken zu errichten.“

### **10. Flächen entlang der Schienenanlagen der Deutschen Bahn (Rheintalbahnstrecke)**

- 1) Das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen. Versickerungsanlagen auf Bahngelände sind nicht gestattet.
- 2) Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- 3) Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke bzw. öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
- 4) Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

- 5) Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherr oder dessen Rechtsnachfolger auf eigene Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- 6) Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
- 7) Photovoltaikanlagen sind zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten. Es darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen.

2. AUG. 2018  
Mahlberg, .....  
Benz, Bürgermeister

