

Textliche und zeichnerische Festsetzungen



Legende u. textliche Festsetzungen

	Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Ausschließlich zulässige Nutzung: Lagerfläche
	Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl z.B. 0,6 (§ 20 BauNVO)
	Traufhöhe max. 6,0 m, gemessen am Schnittpunkt: Dachhaut-Fassadenmittellachse / OK. Gelände
	Baugrenze
	nichtüberbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche
	Sicherung des Gehölzbestands (Freihaltung der Wurzelbereiche von Verdichtung, Befestigung und Überschüttung), Ergänzung der randlichen Eingrünung. Entnahme von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, Vermeidung von Individuenverlusten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hinweis:

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gemeindelagerhalle“ nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiter fort.

Die von der 1. Änderung betroffenen Festsetzungen sind **rot** hervorgehoben.

Rechtsgrundlagen

(In der für den Plan geltenden Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landespflegegesetz Rheinland Pfalz (LPfLG)
- Gemeindeordnung (GemO)

Ortsgemeinde Arzbach
1. Änderung des Bebauungsplans
„Gemeindelagerhalle“

Stand: 11.12.2025

□ Frank Wallroth ▪ Dr. -Ing. ▪ Architekt ▪ BDB

Westerwaldstraße 17 ▪ 56337 Arzbach
Fon. 02603 . 700 337 ▪ Mobil. 0179 . 23 80 385

Verfahrensvermerke

I. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Arzbach hat am
gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses
Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss
wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Arzbach, den

.....

Dienstsiegel Bürgermeister

IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10
BauGB und § 24 der Gemeindeordnung
vom Ortsgemeinderat am als
Satzung beschlossen.

Arzbach, den

.....

Dienstsiegel Bürgermeister

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB konnte nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB
abgesehen werden.

Arzbach, den

.....

Dienstsiegel Bürgermeister

V. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Arzbach, den

.....

Dienstsiegel Bürgermeister

III. Offenlage

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen
Und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in
Der Zeit vom bis (einschl.)
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort
und Dauer der Auslegung wurden am
Ortsüblich bekannt gemacht.

Arzbach, den

.....

Dienstsiegel Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes
ist gemäß § 10 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden, mit
Hinweis auf Ort und Dauer der Einsicht-
nahme.

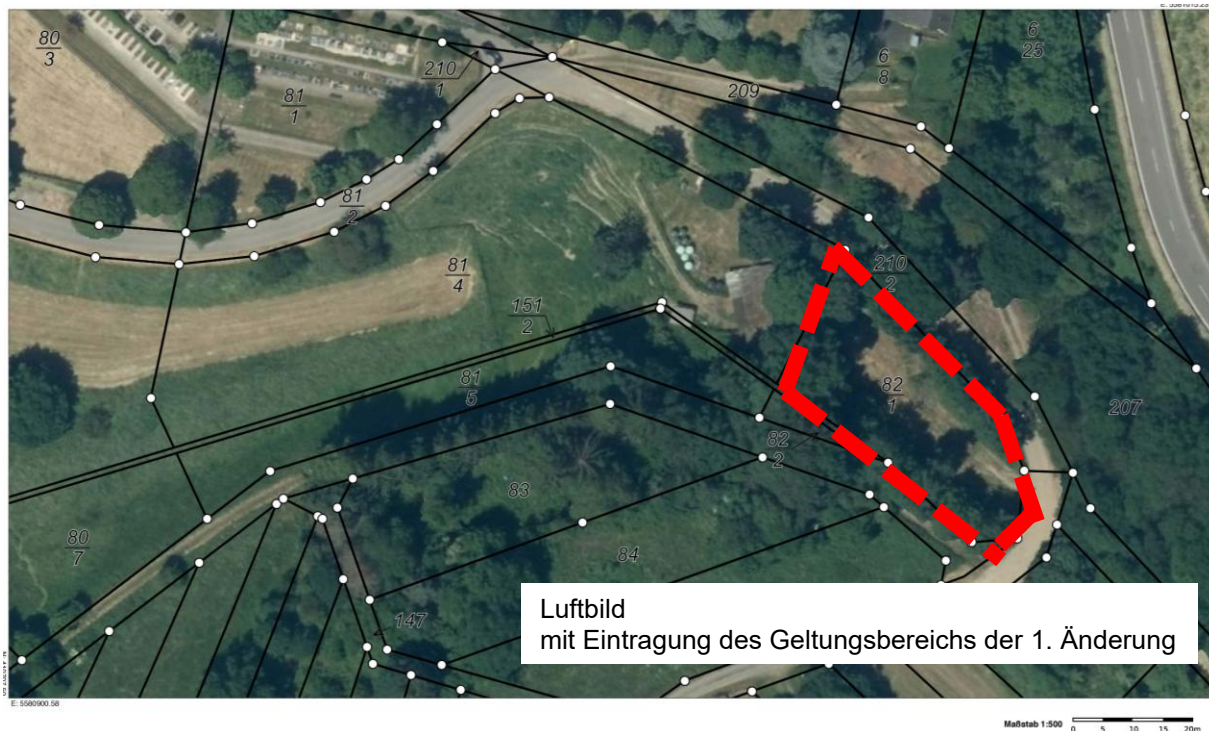
Der Bebauungsplan ist somit am
Rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den

.....

Dienstsiegel Bürgermeister

Ortsgemeinde Arzbach
1. Änderung des Bebauungsplans
„Gemeindelagerhalle“



Luftbild
mit Eintragung des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Begründung der Bebauungsplanänderung

Parzelle 82/1 diene bisher als Lagerfläche für die Ortsgemeinde mit der Option der Errichtung einer Lagerhalle.

Mit der vorliegenden Änderung soll die Beschränkung der Nutzung als Lagerfläche lediglich für den Gemeinbedarf aufgehoben werden, sodass die Nutzung zukünftig allgemein möglich ist. Somit ist eine Umwidmung von einer Fläche für den Gemeindebedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB in ein Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO erforderlich. Die Nutzung bleibt weiterhin ausschließlich auf eine Lagerfläche mit Errichtung eines witterungsgeschützten Abstellplatzes beschränkt, da die infrastrukturellen Voraussetzungen für höherwertige Nutzungen als nicht gegeben angesehen werden.

Eine Genehmigung dieser Änderung wurde bei Änderung des Baubauungsplanes in Aussicht gestellt.

Die Ortsgemeinde Arzbach hat nach Prüfung des Sachverhaltes festgestellt, dass die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeindelagerhalle“ durch die erforderlichen Änderungen nicht wesentlich beeinflusst wird. Sie hat deshalb der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

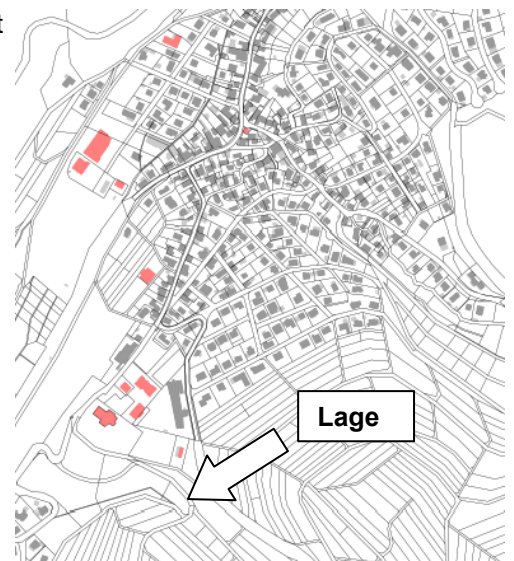
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB. Die naturschutzrechtlichen Belange werden von der Änderung nicht berührt. Die Ergänzung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages und der Eingriffs- Ausgleichsbeurteilung ist nicht erforderlich. Das gilt auch für den Umweltbericht.

ausgefertigt:

Arzbach, den

.....
Dienstsiegel Ortsbürgermeister

Begründung







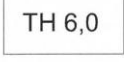



Ortsgemeinde Arzbach
1. Änderung des Bebauungsplans
„Gemeindelagerhalle“

Stand: 11.12.2025

□ Frank Wallroth ▪ Dr. -Ing. ▪ Architekt ▪ BDB

Westerwaldstraße 17 ▪ 56337 Arzbach
Fon. 02603 . 700 337 ▪ Mobil. 0179 . 23 80 385
e-mail. frank-wallroth@web.de

Legende u. textliche Festsetzungen

	Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
	Fläche für den Gemeinbedarf "Gemeinde - Bauhof" (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) Zulässig sind dem Zweck dienende Vorhaben (§ 29 BauGB)
	Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl z.B. 0,6 (§ 20 BauNVO)
	Traufhöhe max. 6,0 m, gemessen am Schnittpunkt: Dachhaut-Fassadenmittellachse / OK. Gelände
	Baugrenze
	nichtüberbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche
	Sicherung des Gehölzbestands (Freihaltung der Wurzelbereiche von Verdichtung, Befestigung und Überschlüttung), Ergänzung der randlichen Eingrünung. Entnahme von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, Vermeidung von Individuenverlusten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Bebauungsplan (ursprüngliche Fassung)

Anlage 1 zur Begründung

Ortsgemeinde Arzbach 1. Änderung des Bebauungsplans „Gemeindelagerhalle“

Stand: 11.12.2025

□ Frank Wallroth ▪ Dr. -Ing. ▪ Architekt ▪ BDB

Westerwaldstraße 17 ▪ 56337 Arzbach
Fon. 02603 . 700 337 ▪ Mobil. 0179 . 23 80 385
e-mail. frank-wallroth@web.de