

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

**Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 35, Flurstück 57, In den Lücken
Größe: 7.310 m²**

Foto 15



Nutzung: Ackerfläche

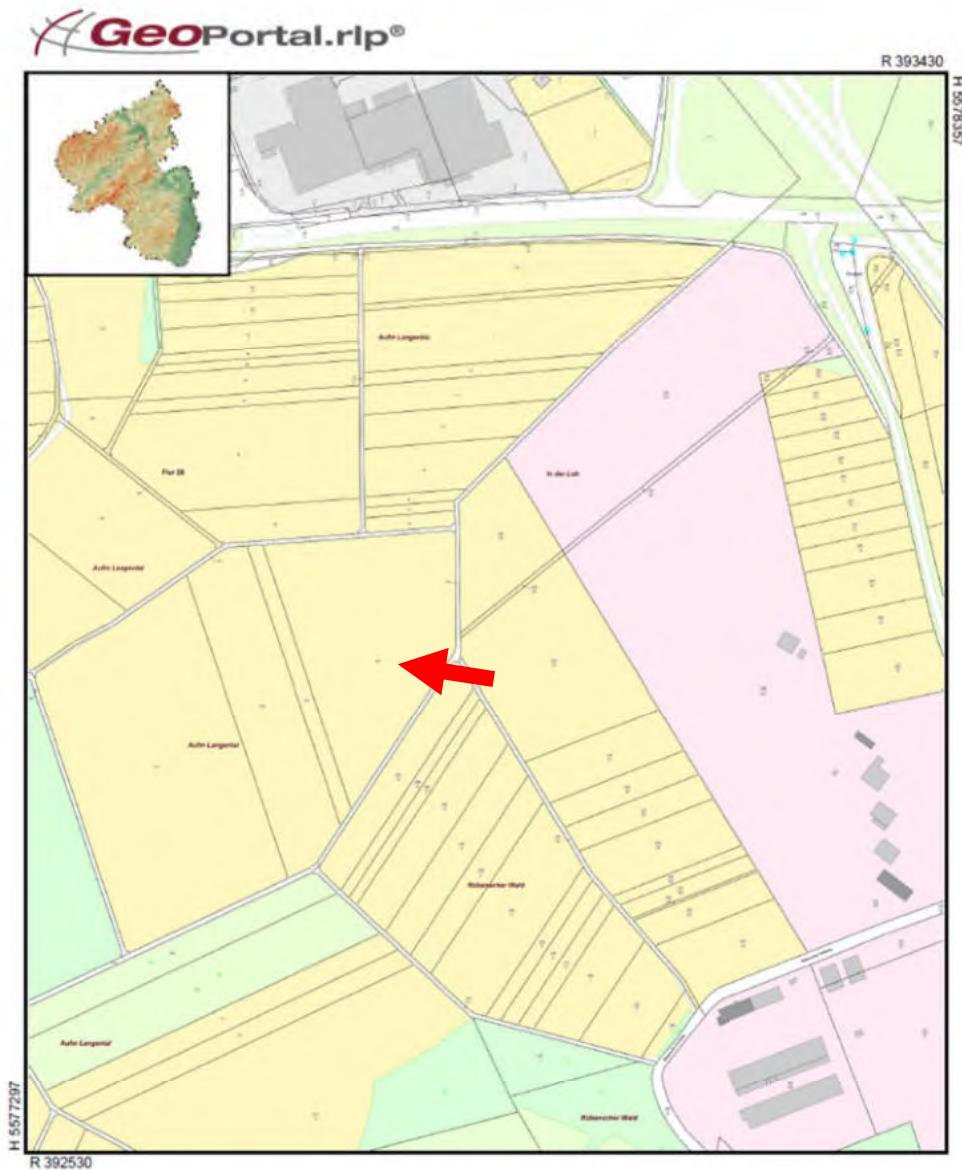
Foto 16



Nutzung: Ackerfläche

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

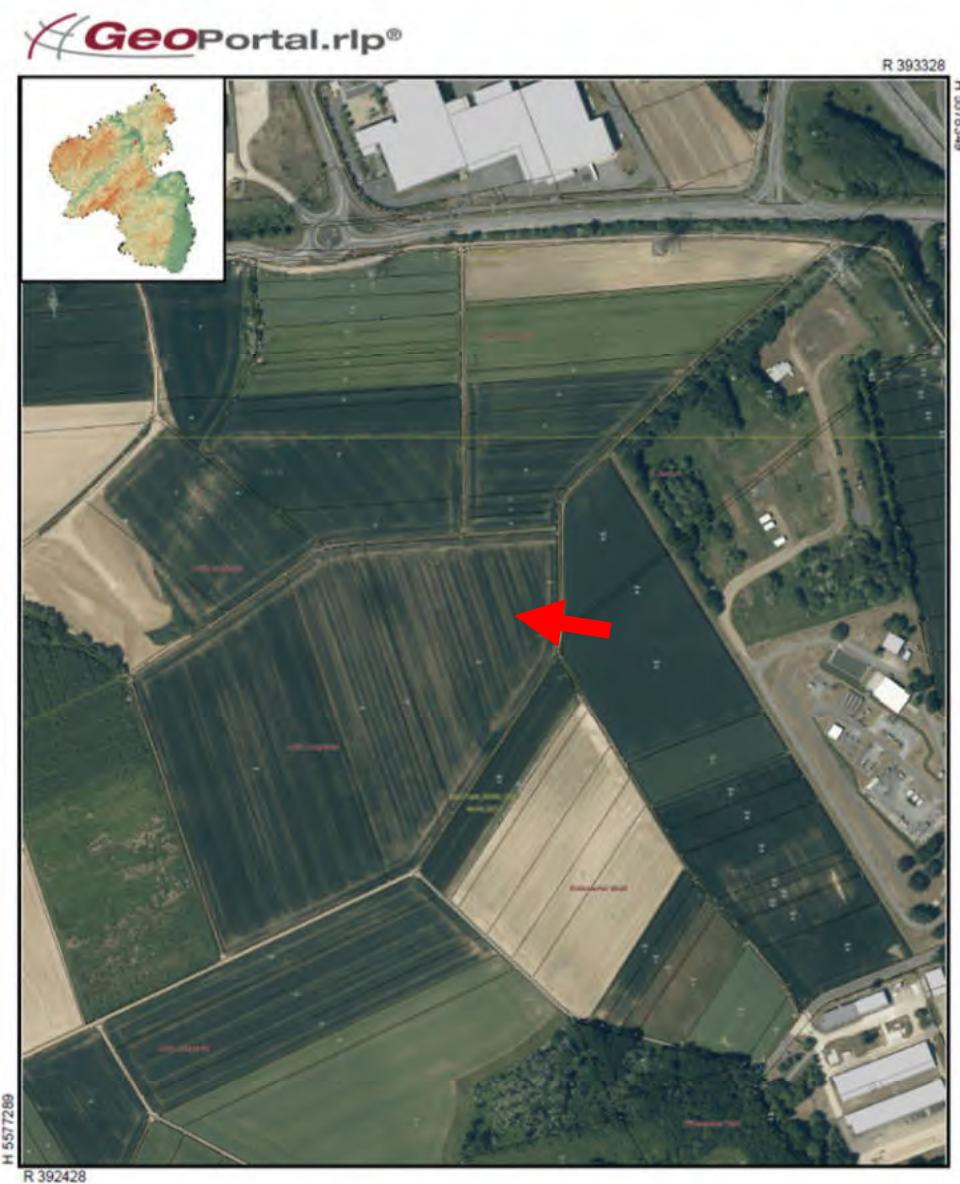
• Flurstück 106



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

• Flurstück 106



Maßstab: 1:5000



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

• Flurstück 11



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

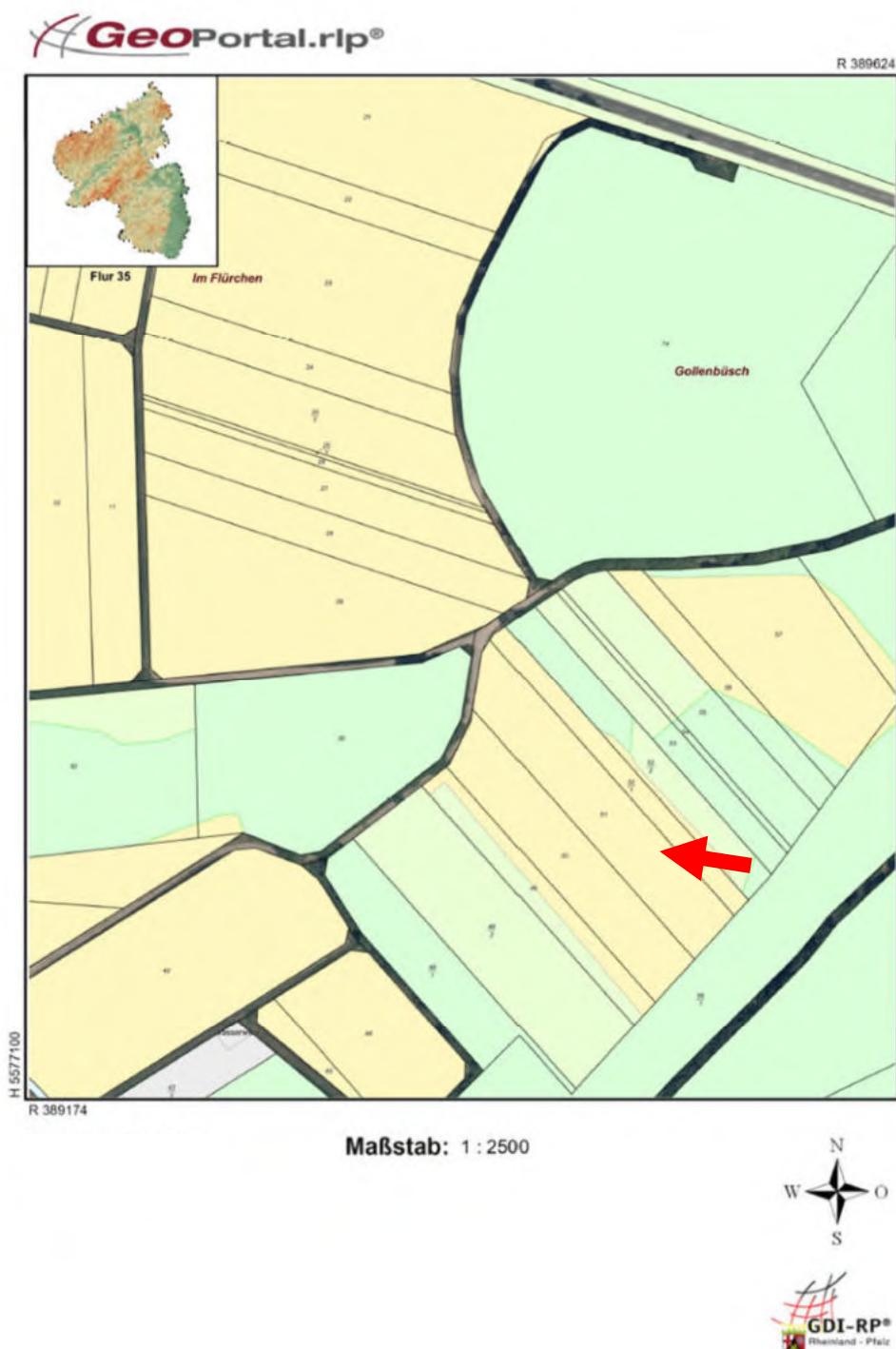
• Flurstück 11



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

• Flurstück 51



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

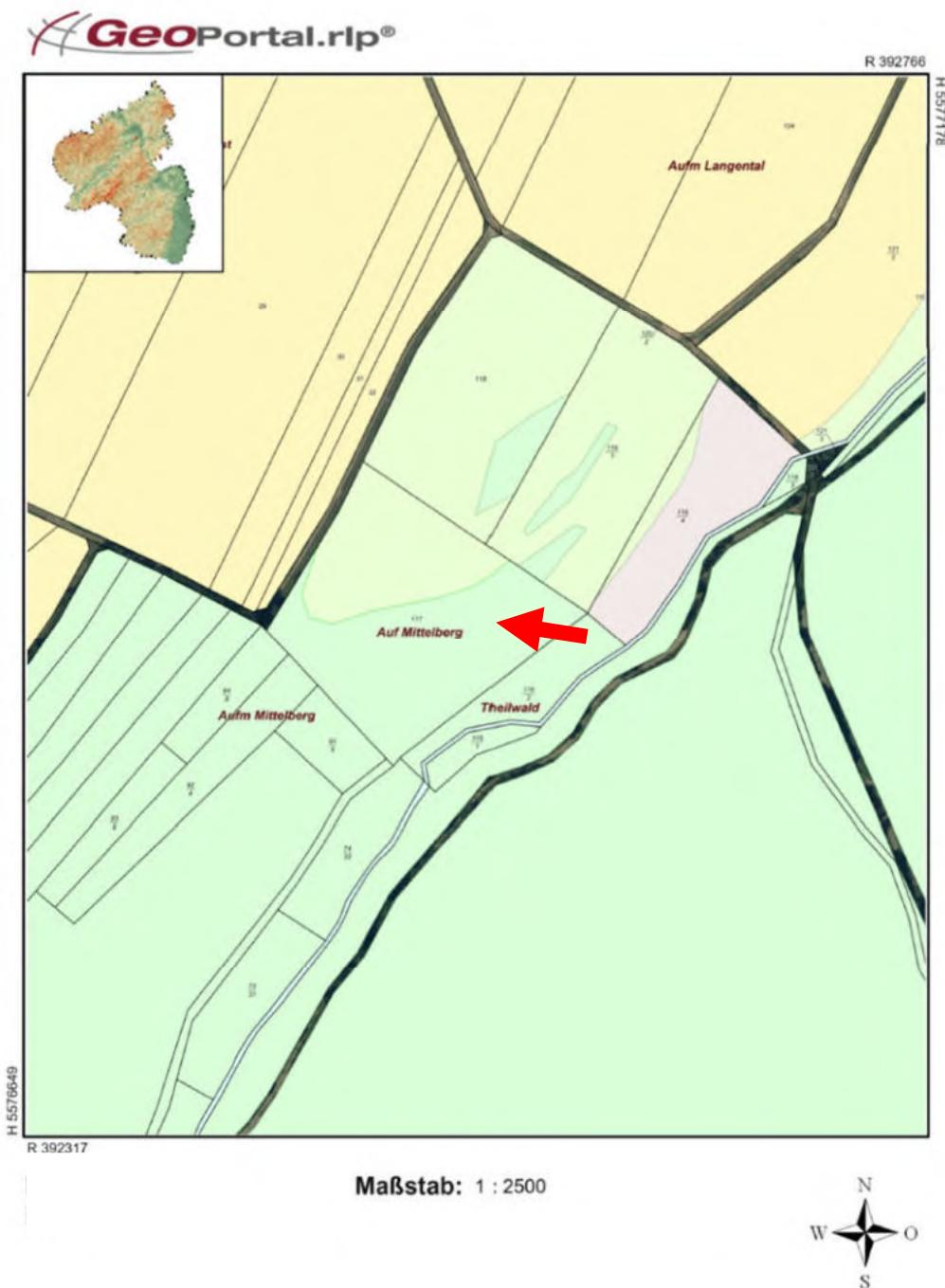
• Flurstück 51



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

• Flurstück 117



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

• Flurstück 117



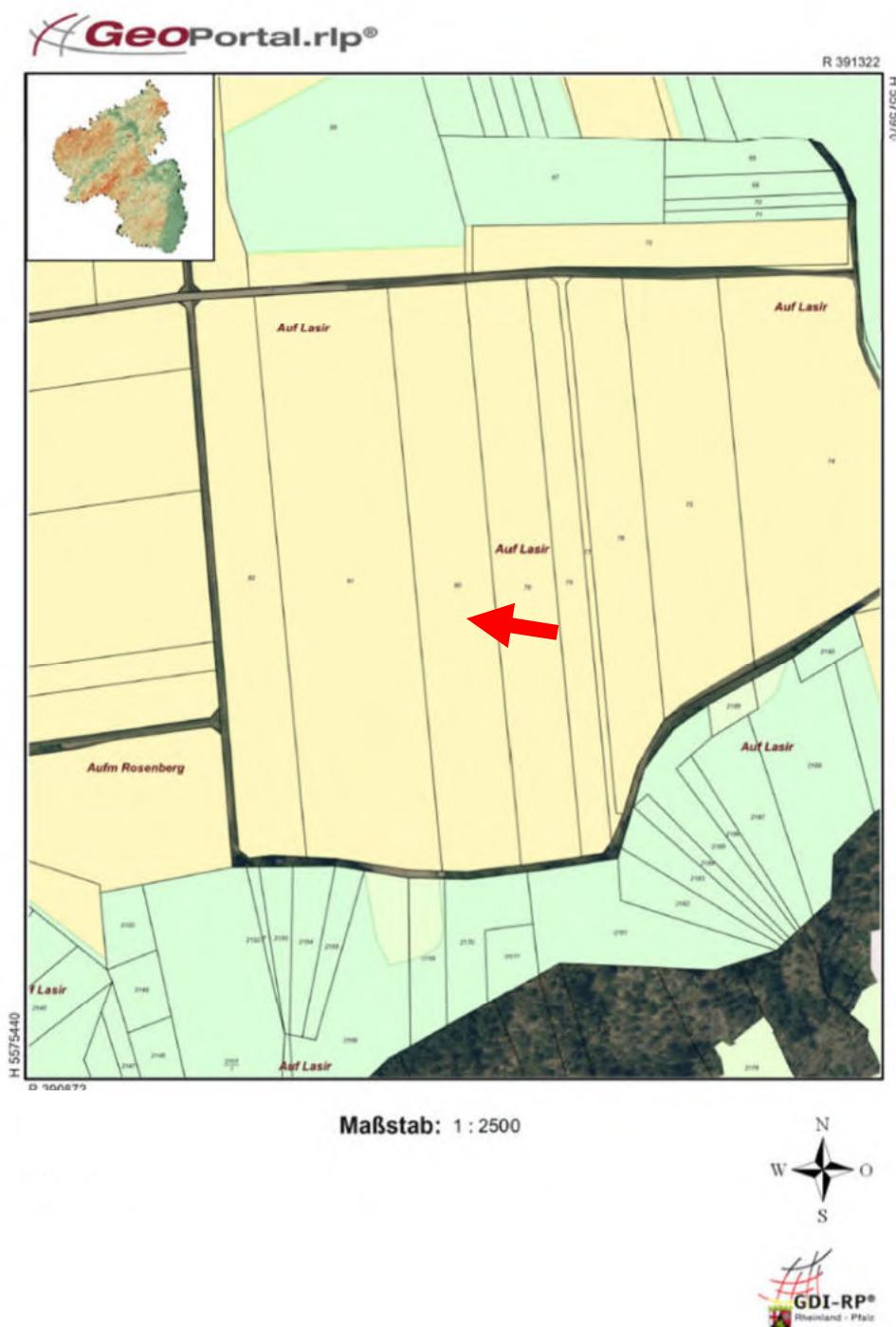
Maßstab: 1:5000



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

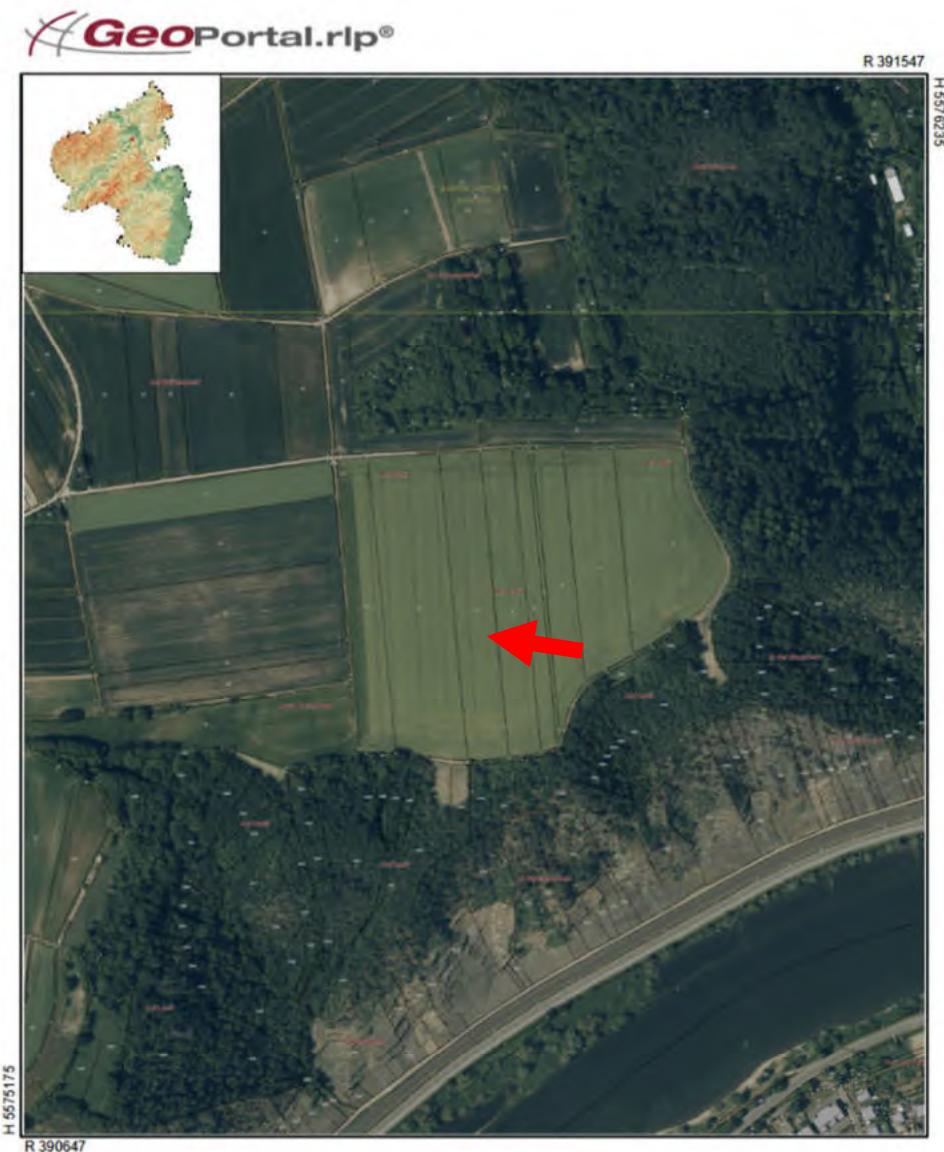
• Flurstück 80



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

- Flurstück 80



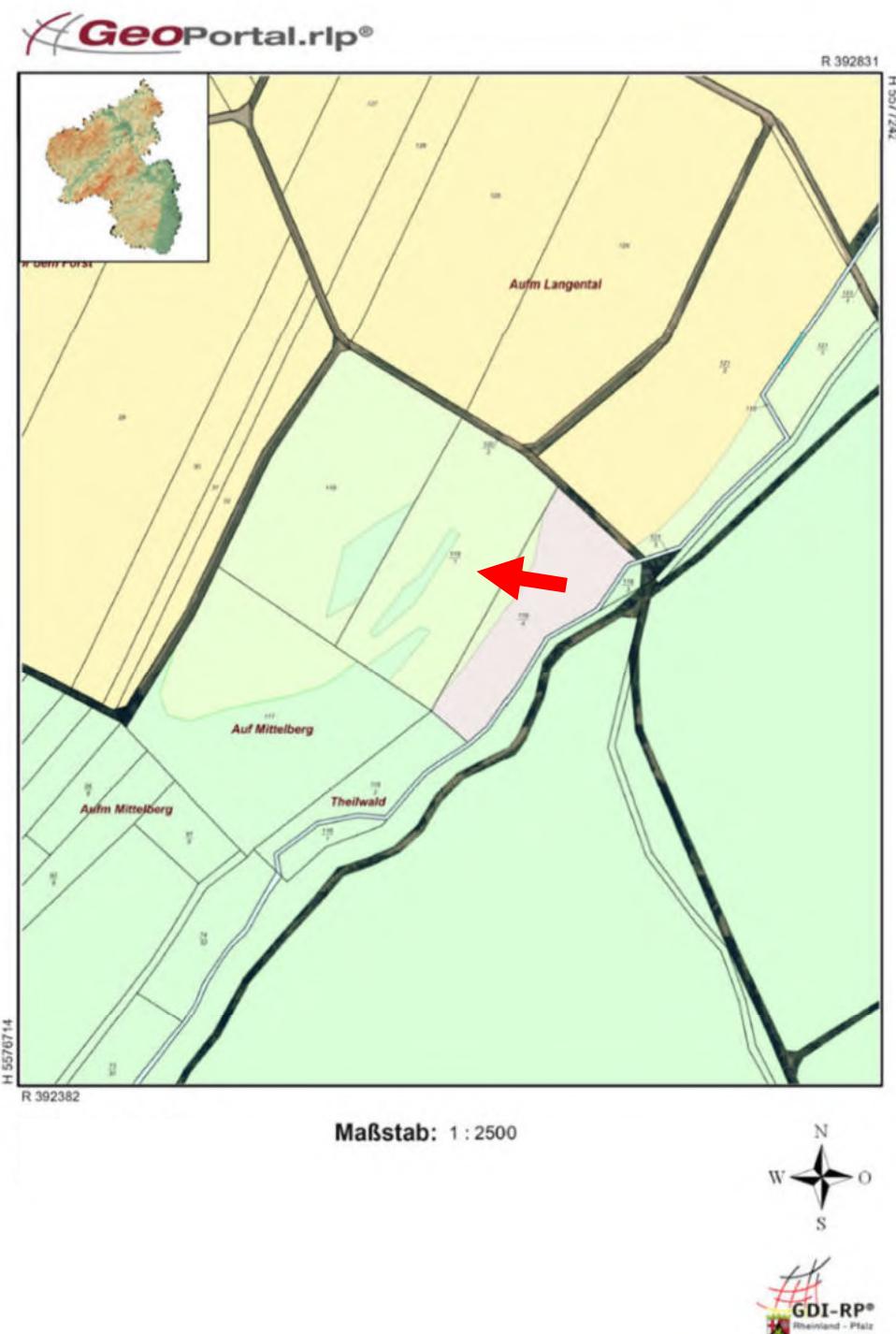
Maßstab: 1:5000



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

• Flurstück 119/1



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

- Flurstück 119/1



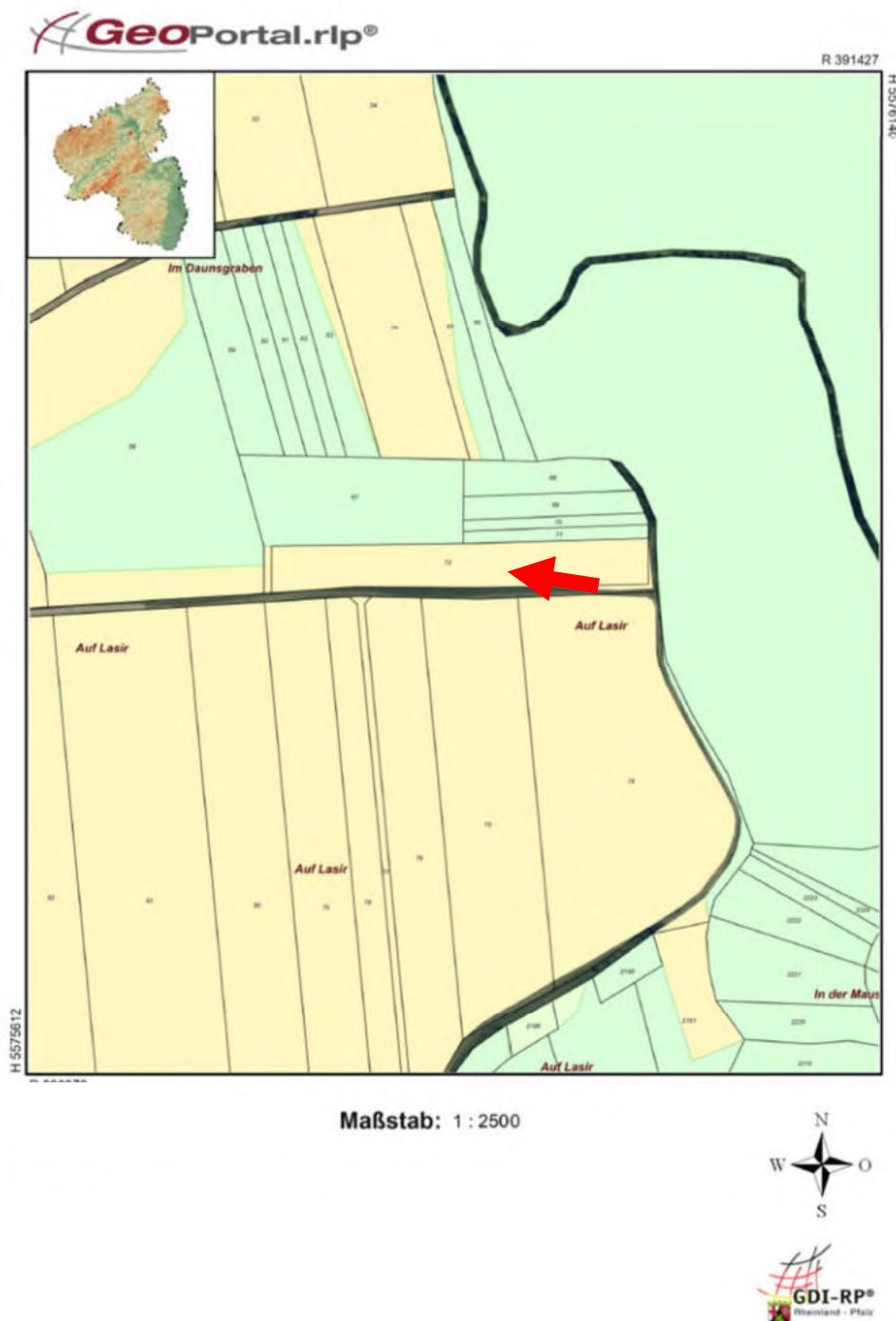
Maßstab: 1 : 5000



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

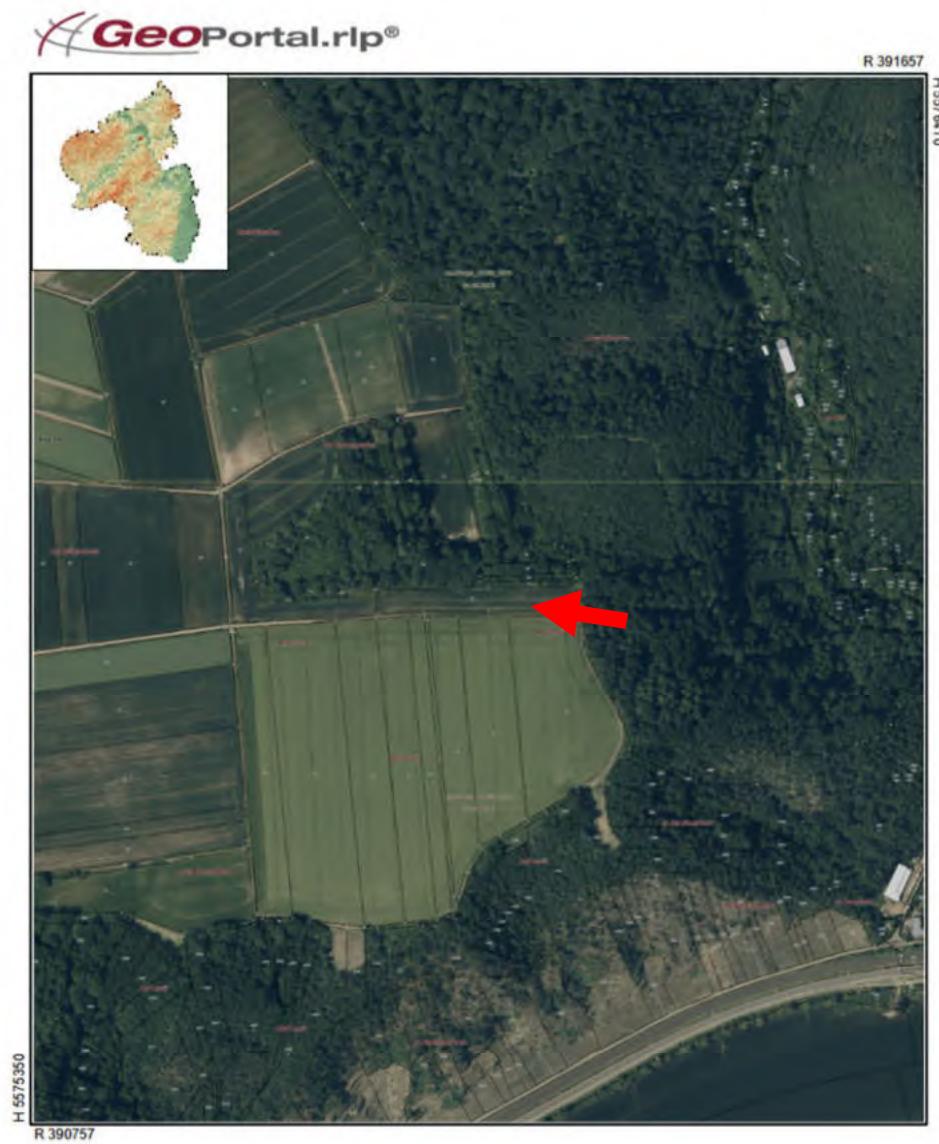
• Flurstück 72



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

• Flurstück 72



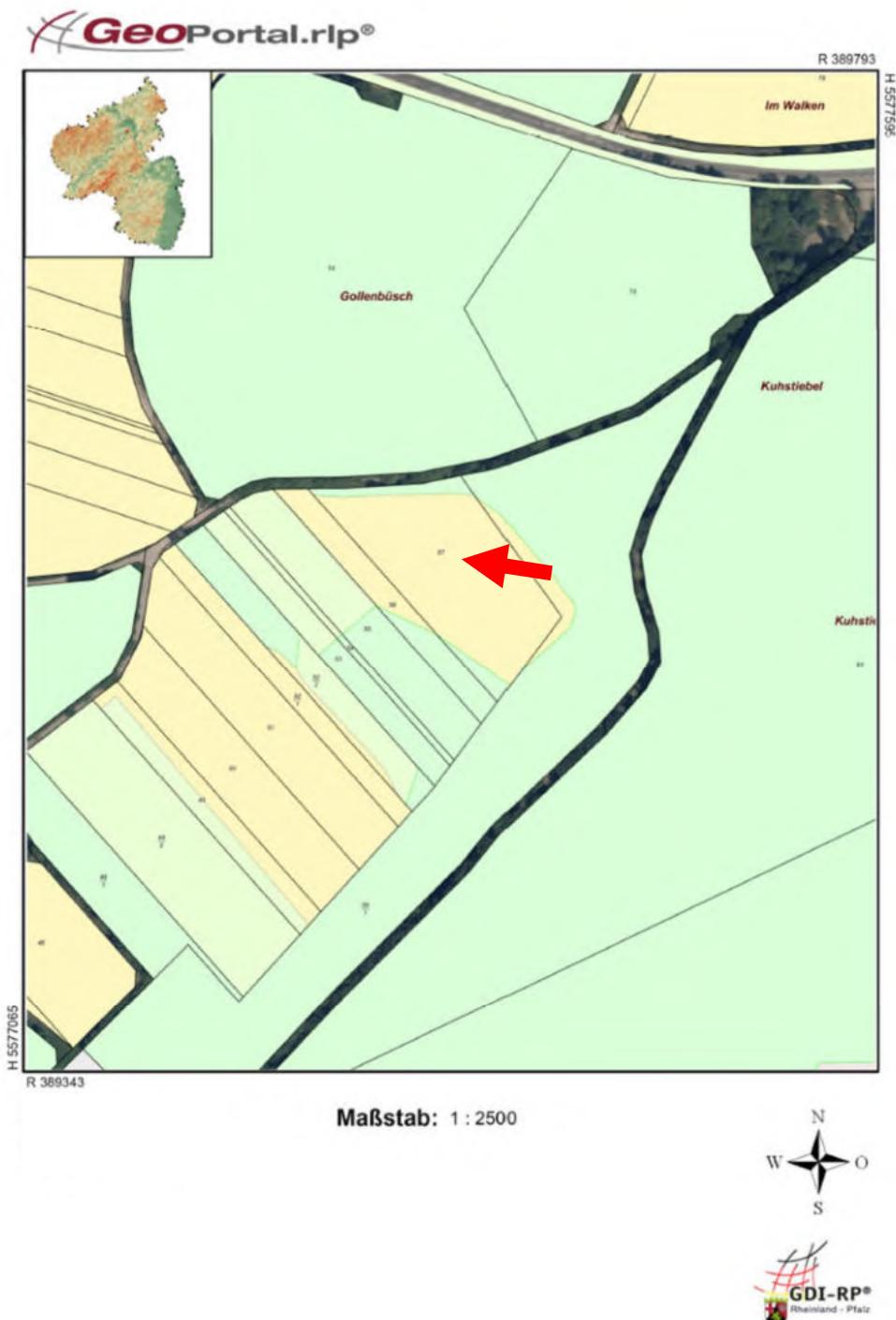
Maßstab: 1:5000



Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

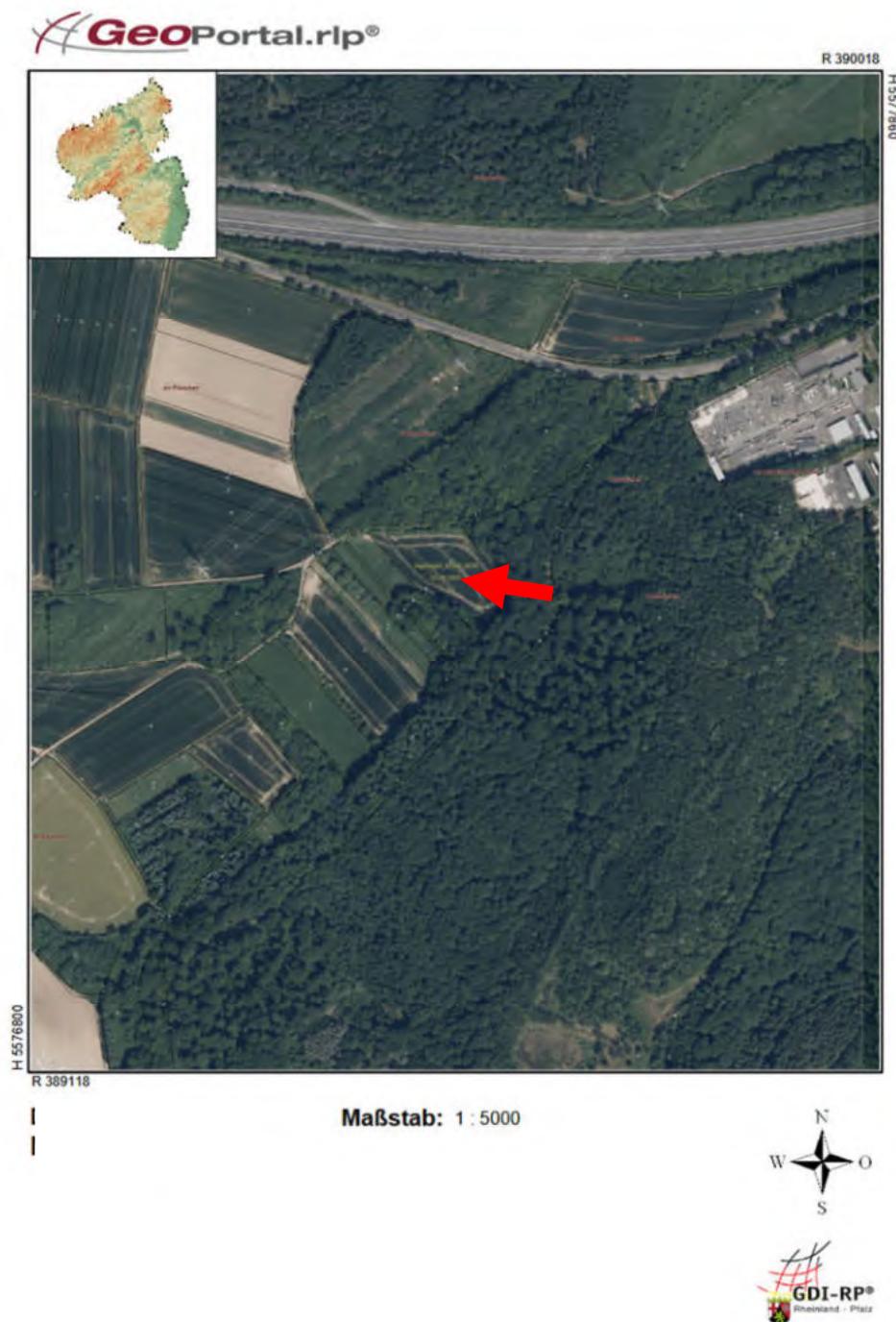
• Flurstück 57



Ohne Maßstab

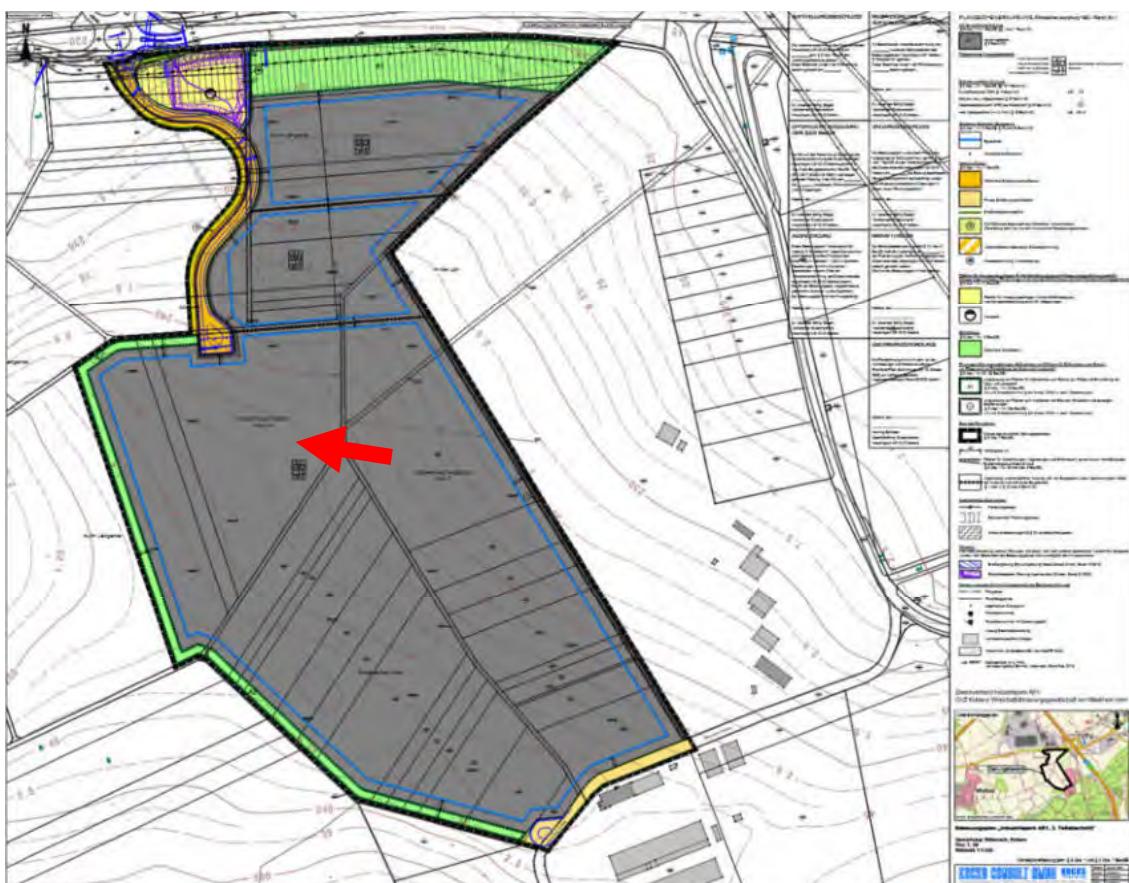
Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)

• Flurstück 57



Ohne Maßstab

Anlage 3 Auszug aus der Aufstellung zum Bebauungsplan



www.wfg-myk.de/wp-content/uploads/240603_bp-a61_3.ba_textfestsetzungen_konzeption_26697.pdf

Pfeil: Darstellung des Flurstücks 106

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Bebauungsplan
„Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Zweckverband Industriepark A 61 / GVZ Koblenz

Gemarkung: Kobern
Flur: 28
Gemarkung: Rübenach
Flur: 7

Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

Rechtsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“ liegen im Wesentlichen folgende Vorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesbauordnung** (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionschutzgesetz – BlmSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landeswassergesetz** (LWG) Rheinland-Pfalz vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153) in der derzeit geltenden Fassung.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	Industriegebiet (GI 1 – GI 3)	§ 9 BauNVO
1.1.1	Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen	§ 9 (1) und (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO
1.1.2	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">Die in § 9 (2) Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Von der Unzulässigkeit ausgenommen ist der Einzelhandel mit Waren, die der jeweilige Gewerbebetrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (sog. Annex-Handel). Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich unterordnet sein. Weiterhin hiervon ausgenommen ist der Einzelhandel mit landwirtschaftlichen Maschinen und Zubehör.	§ 1 (5) BauNVO, § 1 (9) BauNVO
	<ul style="list-style-type: none">Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklassen I¹ bis II² der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad.Abweichend sind Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklasse II der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben / die Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der relevanten Nachbarschaft zu erwarten sind.	

¹ Abstandsklasse I: Abstand in m 1.500² Abstandsklasse II: Abstand in m 1.000