

Ortsgemeinde Lützkampen, Bebauungsplan "Im Lennchen" (Erweiterung Gewerbebetrieb Vaas)



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(e) Gewerbegebiet (gem. Textlicher Festsetzung)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRADE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinien nach gegenseitiger Vereinbarung, Besondere Zweckbestimmung

— Ein- und Ausfahrtbereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

— Schräglinie von Schindeldämmen frei zu haben (architektonische Darstellung)

— Anbauverbot (20m) entlang der Landesstraße 15 (architektonische Darstellung)

GRÜNLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

— Grünflächen (priv.)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Böden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
jeweilige Ziffer der Textlichen Festsetzungen

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
jeweilige Ziffer der Textlichen Festsetzungen

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ANLAGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

— Fläche für Ver- / Entsorgungsanlagen

— Zweckbestimmung

— Abwasser

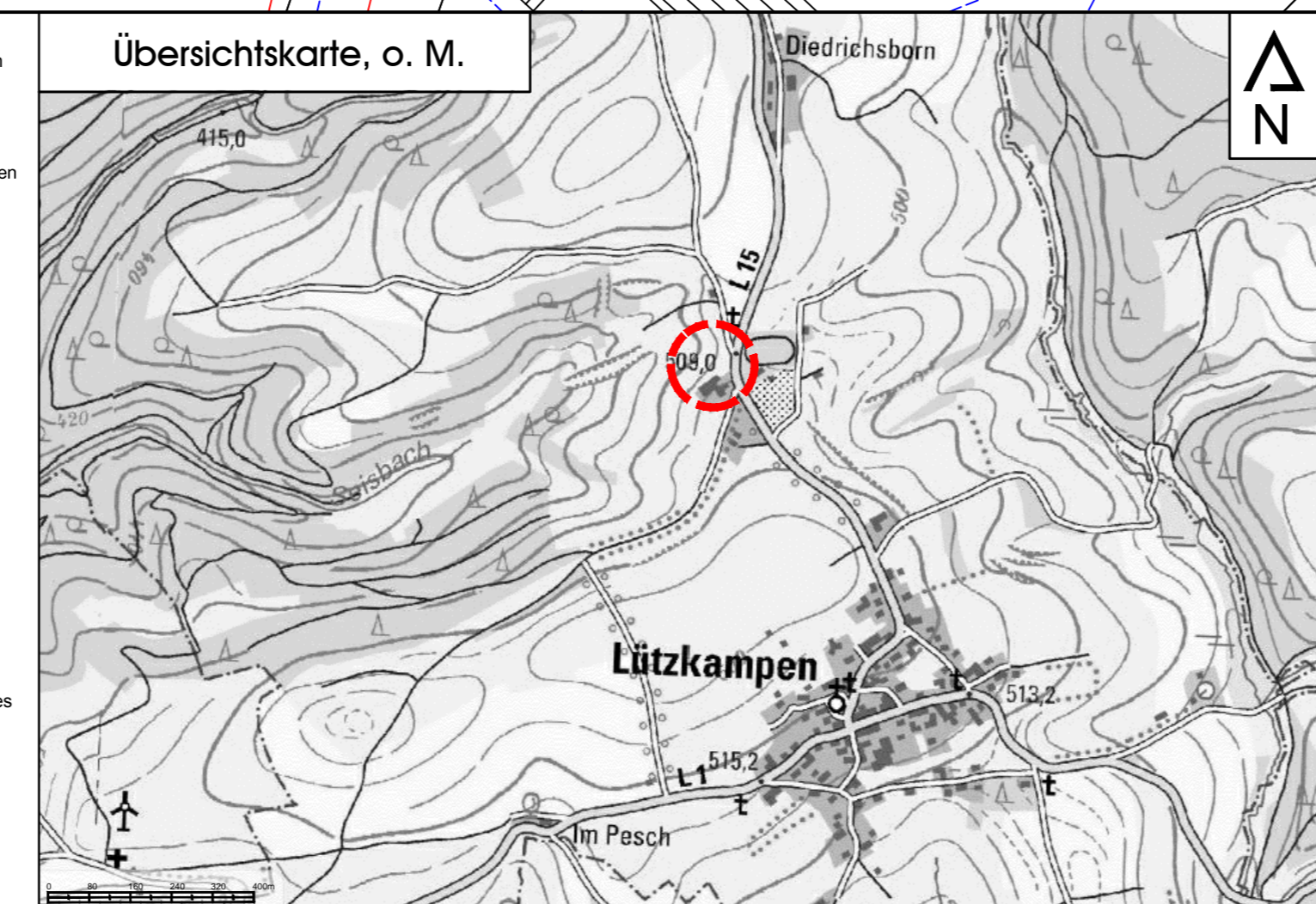
SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
jeweilige Ziffer der Textlichen Festsetzungen

— Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
jeweilige Ziffer der Textlichen Festsetzungen

— Anpflanzung von Bäumen (ca.)
gem. Ziffer 7.3 der Textlichen Festsetzungen



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548 ff.)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 ff.) sowie DIN 18003

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. Nov. 1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.F. des Art. 1 des Gesetzes v. 29. Juli 1990 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 109)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Wassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Jan. 2004 (GVBl. S. 53), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. I S. 402)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.F. d. Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1949)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Landesstraßengesetz Rheinland Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

-in der zur Zeit geltenden Fassung-

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

-in der zurzeit geltenden Fassung-

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Bezugsquelle für RAS-Richtlinien: FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln (Tel.: 02226/384630; Fax: 02226/384640)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Orts Gemeinderat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Lützkampen, den

Dienststempel

Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom bis

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Lützkampen, den

Dienststempel

Ortsbürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Lützkampen, den

Dienststempel

Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Orts Gemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB und gemäß § 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Lützkampen, den

Dienststempel

Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Orts Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB wird hiernit angeordnet.

Lützkampen, den

Dienststempel

Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Orts Gemeinderat ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan nebst Begründung während der Planstunden bei der Verbands-gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lützkampen, den

Dienststempel

Ortsbürgermeister

Koordinatenverzeichnis für lagernägige Festlegungen

☑¹ Koordinatenpunkt, mit lfd. Nr.

Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
01	2513092,74	5557483,66
02	2513092,40	5557477,94
03	2513093,10	5557466,28
04	2513093,79	5557468,00
05	2513094,84	5557449,66
06	2513096,48	5557441,86
07	2513099,47	5557431,40
08	2513102,25	5557424,29
09	2513107,33	5557415,49

6. Vermeidungsmaßnahmen

6.1 Die vorhandenen, durch Erhalt-Signatur gekennzeichneten Bäume sind als Pflanzleistung gemäß § 9 (1) 25b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

6.2 Der vorhandene, durch Signatur Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die deutliche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Heckenerverlauf im südlichen Plangebiet sind als Pflanzleistung gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.3 Während der Bauphase sind alle vorhandenen Gehölze, sofern in ihrem Kronenbereich Bodenschäden durchgetrieben werden, gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querschnitten von Hecken, Gebüsch und Einzelebäumen sind die Leitungsarbeiten ggf. zu bohren, zu schneisen oder per Handschachtung herzustellen.

6.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend § 202 BauGB und DIN 19915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zu entsorgen und einer erneuten Einbringung zuzuführen. Zur Erhaltung der Bodenschichtdicke und zum Schutz vor Erosion sind die Oberböden einseitig zu erhalten und mit geeigneter Saatgut (Leguminen oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzudecken.

6.5 Bei notwendigem Bodenaustausch für Gründungen ist nur grundwasserunschädliches Material einzubauen.

6.6 Großflächige Metallentlastungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer weitereständigen Beschichtung / Verklebung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, die eine Abtönung von Schwermetallen verhindern. Die Verwendung von Kupferblech und -rinnen zur Dachentwässerung ist ausschließlich zulässig für Abwässer, die der Misch- oder Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

7. Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Pflanzstreifen im Nordwesten des Plangebietes (5m)

Zum Ausgleich des Verlustes von Vegetationsfläche, dem Verlust der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und zur optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Umgebung sind für die Pflanzstreifen einseitig, standortgerechte Sträucher geeigneter Herkunft zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1 m zu pflanzen. Von der Innenseite des Plangebietes sind insgesamt vier Reihen (Sträucher) in einem Abstand von 1 m, beginnend 0,5 m hinter der innerliegenden Grenze des Plangebietes anzupflanzen, sodass an der Außenseite ein unbeeplanten Streifen von 1,5 m Breite verbleibt. Dabei sind mindestens drei unterschiedliche Arten zu verwenden. Geeignete Sträucher sind der Pflanzliste unter Ziffer 7.6 a) zu entnehmen.

7.2 Pflanzstreifen im Nordwesten des Plangebietes (3m, ohne Einzelebäume)

Zum Ausgleich des Verlustes von Vegetationsfläche, dem Verlust der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und zur optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Umgebung sind für den Pflanzstreifen einseitig, standortgerechte Sträucher geeigneter Herkunft zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1 m zu pflanzen. Von der Innenseite des Plangebietes sind insgesamt zwei Reihen (Sträucher) in einem Abstand von 1 m, beginnend 0,5 m hinter der innerliegenden Grenze des Plangebietes anzupflanzen, sodass an der Außenseite ein unbeeplanten Streifen von 1,5 m Breite verbleibt. Dabei sind mindestens drei unterschiedliche Arten zu verwenden. Geeignete Sträucher sind der Pflanzliste unter Ziffer 7.6 a) zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen, Nachrichten, Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

A. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BfPlan) „Im Lennchen“ die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO unter folgenden Einschränkungen:

1.1.1 Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO zulässige Art der Nutzung („Tankstellen“) nicht zulässig ist.

1.1.2 Gemäß § 1, Abs. 5 u. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässige Art der Nutzung („Gewerbebetriebe aller Art“) als Bodelebetrieb und deren Untertanen nicht zulässig ist.

1.1.3 Gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung „Vergrünglichstatter“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.2 Gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung („Wohnungen für Aufwärtler- und Betriebsbetriebe sowie für Betreiber und Betreiber“) in dem Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Festgesetzt sind dort:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschöfllächenzahl (GFZ) 1,2
Fristhöhe (FH): max. 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden unterstes Vollgeschoss (OKFFV)

2.2 Die Fristhöhe (FH) wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFV) bis Oberkante Gebäude.

2.3 Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, nicht außerhalb.

3. Immissionsschutz

3.1 Von Nutzungen im GE(e)-Gebiet (Eingeschränktes Gewerbegebiet) sind immissionsschutzrechtliche Richtwerte vergleichbar denen für Mischgebiete (Mg) gemäß § 8 BauNVO einzuhalten (§ 1, Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO). Bei Bedarf sind durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen insbesondere Versicht auf Nacharbeit - die Emissionen der betriebenen Anlagen so weit zu begrenzen oder die Abteilbedingungen so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachteiligt schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist der Genehmigungsbehörde vom Vorhabenträger anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen nachzuweisen, ggf. gutachtlich.

4. Anschluss an Straßenverkehrsflächen

4.1 Die Zu- und Ausfahrt zu/von der Baugrubenfläche ist an dem im zeichnerischen Teil eingetragenen „Ein- und Ausfahrtbereich“ anzulegen.

4.2 An dem mit Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Abschnitt der Straßengrenzung der Landesstraße L15 dürfen keine Zugänge und Zufahrten von der Baugrubenfläche zu der übergeordneten Straße angelegt werden.

5. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

5.1 Für neue Flächenbefestigungen, von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a., sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Gestein, Plaster, Rasengrasfläche, wasserundurchlässiges Betonsteinpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

5.2 Das auf den versiegelten Baugrubenflächen anfallende Regenwasser ist zurückhalten und (dezentral) zu versickern, soweit eine Verwertung z.B. zur Gartenbewässerung oder zulässigen Brauchwasserentnahme nicht möglich ist. Pro m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von (min.) 50 Liter zu schaffen. Ausreichend bemessene Versickerungsfläche ist im Bereich der (südwestlichen) privaten Grünfläche eingetrag. Für die Erhaltung in der Größe und in der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einholen.

5.3 Das anfallende Schmutzwasser des Baugrubens ist in einer entsprechenden, dimensionierten, dem anerkannten Regeln der Technik entsprechenden, dezentralen Kleinkläranlage (SBK-Anlage) zu reinigen, eine dazu dienende Entsorgungslösung mit Zweckbestimmung „Abwasser“ ist in der Planzeichnung dargestellt. Die geplante Entsorgung des gereinigten Abwassers ist im Bereich der (südwestlichen) privaten Grünfläche mit eingetrag. Die erforderliche wasserrechtliche Einleitungs Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

6.1 Die vorhandenen, durch Erhalt-Signatur gekennzeichneten Bäume sind als Pflanzleistung gemäß § 9 (1) 25b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

6.2 Der vorhandene, durch Signatur Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die deutliche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Heckenerverlauf im südlichen Plangebiet sind als Pflanzleistung gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.3 Während der Bauphase sind alle vorhandenen Gehölze, sofern in ihrem Kronenbereich Bodenschäden durchgetrieben werden, gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querschnitten von Hecken, Gebüsch und Einzelebäumen sind die Leitungsarbeiten ggf. zu bohren, zu schneisen oder per Handschachtung herzustellen.

6.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend § 202 BauGB und DIN 19915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zu entsorgen und einer erneuten Einbringung zuzuführen. Zur Erhaltung der Bodenschichtdicke und zum Schutz vor Erosion sind die Oberböden einseitig zu erhalten und mit geeigneter Saatgut (Leguminen oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzudecken.

6.5 Bei notwendigem Bodenaustausch für Gründungen ist nur grundwasserunschädliches Material einzubauen.

6.6 Großflächige Metallentlastungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer weitereständigen Beschichtung / Verklebung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, die eine Abtönung von Schwermetallen verhindern. Die Verwendung von Kupferblech und -rinnen zur Dachentwässerung ist ausschließlich zulässig für Abwässer, die der Misch- oder Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

7. Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Pflanzstreifen im Nordosten des Plangebietes (5m)

Zum Ausgleich des Verlustes von Vegetationsfläche, dem Verlust der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und zur optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Umgebung sind für die Pflanzstreifen einseitig, standortgerechte Sträucher geeigneter Herkunft zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1 m zu pflanzen. Von der Innenseite des Plangebietes sind insgesamt vier Reihen (Sträucher) in einem Abstand von 1 m, beginnend 0,5 m hinter der innerliegenden Grenze des Plangebietes anzupflanzen, sodass an der Außenseite ein unbeeplanten Streifen von 1,5 m Breite verbleibt. Dabei sind mindestens drei unterschiedliche Arten zu verwenden. Geeignete Sträucher sind der Pflanzliste unter Ziffer 7.6 a) zu entnehmen.

7.2 Pflanzstreifen im Nordwesten des Plangebietes (3m, ohne Einzelebäume)

Zum Ausgleich des Verlustes von Vegetationsfläche, dem Verlust der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und zur optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Umgebung sind für den Pflanzstreifen einseitig, standortgerechte Sträucher geeigneter Herkunft zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1 m zu pflanzen. Von der Innenseite des Plangebietes sind insgesamt zwei Reihen (Sträucher) in einem Abstand von 1 m, beginnend 0,5 m hinter der innerliegenden Grenze des Plangebietes anzupflanzen, sodass an der Außenseite ein unbeeplanten Streifen von 1,5 m Breite verbleibt. Dabei sind mindestens drei unterschiedliche Arten zu verwenden. Geeignete Sträucher sind der Pflanzliste unter Ziffer 7.6 a) zu entnehmen.

7.3 Einzelebäume-Anpflanzung im Nordwesten des Plangebietes

Bei der Anpflanzung ist zwischen Stammhöhe der Bäume und der Größe des Geltungsbereiches ein Abstand von mind. 2 m zu wahren. Der Abstand der einzelnen Bäume soll 10 m betragen. Geeignete Laubbäume sind der Pflanzliste unter Ziffer 7.6 b) zu entnehmen. Dabei sind nur Bäume mit der Kennzeichnung *) zu pflanzen.

7.4 Grünfläche privat im Südwesten des Plangebietes (mit integrierter Versickerungsfläche, randlichem Pflanzstreifen und Einzelebäumen)

Es ist ein randlicher Gehölzstreifen um eine Extensivmähweide im Inneren der Grünfläche anzulegen. Nur im nördlichen Bereich wird aufgrund der Entwässerungsanlagen der Gehölzstreifen angelegt. Die dort anzupflanzenden Sträucher sollen zu Gruppen von drei bis fünf Exemplaren einer Art und im Abstand von 1x1 m gepflanzt werden. Von der Innenseite des Plangebietes sind insgesamt zwei Reihen (Sträucher) in einem Abstand von 1 m, beginnend 0,5 m hinter der innerliegenden Grenze des Plangebietes anzupflanzen, sodass an der Außenseite ein unbeeplanten Streifen von 1,5 m Breite verbleibt. Darüber wird ein Pflanzstreifen von 3 m Breite angelegt. Diese sind mindestens drei unterschiedliche Arten zu verwenden. Es ist je 10 m lfd. Pflanzstreifen ein Laubbau (Hochstamm) im nördlichen und südlichen Bereich zu pflanzen. Eine seitliche Verschiebung der dargestellten Baumstandorte ist zulässig, soweit dies durch die Lage von Leitungen, Zufahrten, o.ä. begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig. Geeignete Gehölze können der Anzeile unter Ziffer 7.6 entnommen werden.

Ferner wird festgesetzt, dass

a) die private Grünfläche dauerhaft extensiv zu bewirtschaften ist

b) innerhalb der privaten Grünfläche keine bodenverbessenden Maßnahmen (mineralische oder organische Düngung; Veränderung des Wasserregimes außer das durch die Ableitung des Niederschlagswassers und solches aus der Kleinkläranlage) vorgenommen werden dürfen

c) kein Bodenbruch vorgenommen werden darf

d) keine Nachsart vorgenommen werden darf

e) keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen

f) etwaige Mähd erst nach dem 15.07. j. vorgenommen werden darf

g) die Standweide mit maximal 3 GVE/ha durchgeführt werden darf

h) keine Weterumsetzung stattfinden darf

i) innerhalb der Grünfläche das geplante Entwässerungskonzept umgesetzt werden darf

j) im südlichen Bereich zwei Lücken, mit jeweils max. 5 m Breite, in der Hecke für die bewirtschaftungsnotwendigen Zwergweiden verbleiben dürfen.

7.5 Grünordnungliche Gestaltung der nicht versiegelbaren (Rest-)Flächen
(ohne zeichnerische Zuordnung)

Die nicht versiegelbaren (Rest-)Flächen des Gewerbegebietes sind gemeinschaftlich zu gestalten.

7.6 Artenliste für Pflanzungen

a) Sträucher (Mindestpflanzgröße v. Str., o.B., Höhe 60-100 cm)

wahlweise geeignete Forstare

(z.B.)

Engfrüher Weidm
Hadelruss
Corylus avellana
Rosa canina
Sambucus nigra
Zweigrüner Weidm
Crataegus monogyna
Corylus avellana
Rosa canina
Sambucus nigra
Crataegus laevigata

b) Mindestpflanzgröße Hochstämme 3xv, m.B., SU 18-18 cm (z.B.)

*) Hainbuche
Rothbuche
Quercus robur
Traubeneiche
Sorbus aucuparia
Betula pendula

Anmerkungen zu Gehölzartenangaben

Die Pflanzlisten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 19916 durchzuführen. Ausfälle sind laufend zu ersetzen.

7.7 Durchführungsbestimmungen

Die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 9 Abs. 1a BauGB den durch den Bebauungsplan vorgesehenen, zusätzlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet. Die Durchführung, bei Bildung von Bauabschnitten ggf. auch anteilig, hat durch den Bauherrn zu erfolgen, spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn des Bauvorhabens. Die Maßnahmen sind anschließend auf Dauer zu pflegen bzw. nach den Vorgaben des Umweltausschusses zu unterhalten.

B. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen
(Ortliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LbauO RP)

1. Dachform und Dachneigung
Für Neubauten ist geneigtes Dach vorgeschrieben, Dachneigung mindestens 15°.

2. Werbeanlagen
Das Anbringen, Aufstellen usw. betrieblicher Werbeanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Anbauverbotzone

Entlang der Landesstraße L15 ist eine „Anbauverbotzone“ von 20m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz (LStrG), insbesondere des Teil 1, 4. Abschnitt „Anbau an öffentlichen Straßen und Schutzmaßnahmen“ sind zu beachten. Hohehecke Anlagen sind in der Anbauverbotzone nicht zulässig, ebenso Werbeanlagen, die nicht den Ort der Leistung betreffen. Es dürfen keine Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer durch potentielle Hindernisse, durch Blendwirkung von Beleuchtung o.ä. oder in sonstiger Weise erfolgen.

2. Sichtdreiecke

Die Zufahrt zur Landesstraße L15 ist verkehrsgerecht zu unterhalten und die dort nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind von Bepflanzung, Aufwuchs und sonstigen Sichtbehindern über 0,60 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, dauerhaft freizuhalten.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Sofern sich bei visuellen Aufnahmeverweilungen Hinweise (z.B. geruchliche visuelle Auffälligkeiten) ergeben sollte, ist die SGD Nord- und Südwest der „Restfläche Wasserweiher“, Altahwaldstr., Bodenschutt, Trau umgehend zu informieren.

2. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbündendienst zu verständigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flunderkulturen durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich der Denkmalbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, Rheinisches Landesmuseum) anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises (Stadtg-Prin., der Verbands-gemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige oder das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen sollte die Übrigen. Das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 199, BS 224-2), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301) in der zurzeit geltenden Fassung) ist bei Erdarbeiten zu beachten.

4. Das Entwässerungskonzept zur Regelung der Wasserbeseitigung (siehe obige Festsetzungen unter A.5) ist Anlage zum Bebauungsplan.

5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Baugrunduntersuchung nach der DIN 1054 wird empfohlen.

6. Sofern die öffentliche Wasserversorgung für eine ausreichende Loschwassermenge nicht ausreichen sollte, sind bei Bauvorhaben jeweils geeignete Maßnahmen zu ergründen, um die öffentliche Wasserversorgung im Plangebiet vorzusichern.