

Zweckverband Industrie- und Gewerbepark der Verbandsgemeinde Gerolstein in Wiesbaum

BEBAUUNGSPLAN

Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum, ‘8. Änderung im Regelverfahren‘

Textliche Festsetzungen

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Juni 2023

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4	
1.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4	
1.1.1	Art der baulichen Nutzung		4
1.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr		10
1.1.3	Maß der baulichen Nutzung		11
1.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	12	
1.3	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	12	
1.4	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	12	
1.5	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	12	
1.7	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	13	
1.8	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	13	
1.9	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	14	
1.10	BEWIRTSCHAFTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS I.V. MIT FESTSETZUNG NACH § 9 (1) NR. 14 BAUGB FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	22	
1.10.1	Sonstige Festsetzungen		23
1.10.2	Festlegung einer Bodenfunktionszahl		23
1.11	DIE MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	23	
1.12	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN I.V.M. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	24	
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESB AUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	26	
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	26	
2.1.1	Fassaden und Wandgestaltung		26
2.1.2	Werbeanlagen		26
2.2	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	27	
2.2.1	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen		27
2.2.2	Müllbehälter		27
2.2.3	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung		27
2.3	FREIFLÄCHENGESTALTUNG	28	
3	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	28	

4	ANHANG	31
4.1	PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	31

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet wird festgesetzt:

GE 1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

b) ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschosßfläche von 200 m²,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummern 6. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten.

GE 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
6. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 2 a = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 4. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 3 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m² pro Wohnung,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 4. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 3 a = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m² pro Wohnung,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 4. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

GI 1 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVOa) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

b) ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
3. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummern 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

GI 2 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO**a) zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

b) ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
3. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummern 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO sowie die Baumassenzahl gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich GE 1, ist eine Überschreitung der GRZ gemäß §19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Teilbereich GE 1	GRZ = 0,6	BMZ = 8,0
Teilbereich GE 2 + 3	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0
Teilbereich GE 2a+ 3a	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0
Teilbereich GI 1	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0
Teilbereich GI 2	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe ($TH_{\max}$) und der maximalen Firsthöhe ($FH_{\max}$).

Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise um 60 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Begriffsdefinitionen

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden folgende Bezugspunkte und Begriffe definiert:

- Für die Bestimmung der First- und Traufhöhen ist die untere Bezugshöhe jeweils die 'Höhenlage des angrenzenden terrassierten Geländes ü. NN gemessen senkrecht zur Geländeoberfläche'.
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das auf der Gebäudemitte gemessene Maß von der Höhenlage des angrenzenden terrassierten Geländes ü. NN bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Dachkonstruktion, gemessen senkrecht zur Geländeoberfläche.

- Die 'Firsthöhe' (FH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der Höhenlage des angrenzenden terrassierten Geländes ü. NN bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprünge in der Dachfläche gilt das größte Maß.

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan als Mindestsichtfeld (Anfahrsicht) markierten Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 m ab Oberkante der K 43 nicht überschreiten.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zu folgenden Höchstgrenzen zulässig:

- bei Grundstücken, die auf einer Länge von mindestens 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Gesamteinfahrtsbreite von maximal 10 % der Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.
- bei Grundstücken die auf einer Länge von weniger als 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Gesamteinfahrtsbreite von maximal 10 m.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' (WW) im Norden sowie entlang der südlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion auszubauen und zu erhalten.

Gemäß der Planzeichnung sind im Plangebiet Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Radweg ausgewiesen. Sie dienen der Unterbringung des Fahrradverkehrs.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Ein- und Ausfahrten auf die Kreisstraße (K 75) und Landesstraße (L 26) grundsätzlich unzulässig.

1.6 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Dachflächen aller Gebäude sind mit einem Gesamtflächenanteil von mindestens 60% von der Solarinstallations-Eignungsfläche für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Hierzu zählen insbesondere Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen und vergleichbare Anlagen.

1.7 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDER-SCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen werden mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen für die Landwirtschaft gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

1.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 8a Abs. 1 und 3 BNatSchG sowie § 17 LPflG)

Zur Offenlegung des Bebauungsplanes wird der Umweltbericht fertiggestellt. Weiteres bezüglich der Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird zur Offenlegung geprüft und aktualisiert.

M 1: Neuanlage einer Gehölzabpflanzung mit vorgelagertem Krautsaum

- Pflanzung eines mind. 6,0 m breiten Gehölzstreifens gemäß Plandarstellung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten (gemäß Gehölzliste) mit abgestuftem vertikalem Aufbau und gebuchtetem Gehölzrand entlang der Bauflächengrenze.
- Entwicklung eines extensiven Grünlandstreifens zwischen Gehölzpflanzung und Wirtschaftsweg durch Aushagerungsmaßnahmen.
- Pflege nach erfolgter Aushagerung: Mahd der Grünlandfläche 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni; auf Teilflächen mit um 4-6 Wochen verschobenen Mahdterminen. Abtransport des Schnittgutes ggf. zur landwirtschaftlichen Nutzung. Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art wird ausgeschlossen.
- Anlage flächiger Versickerungs- und Retentionsflächen. Empfehlung: Flache Abflußrinnen zur Ableitung überschüssiger Wassermengen in das Grabensystem (s. Pkt. M3 und M7)

- Eine weitere Befestigung oder Verbreiterung des vorhandenen Schotterweges ist zu untersagen. Die Nutzung des Weges ist nur für den forst- und landwirtschaftlichen Anliegerverkehr und als Rad- und Wanderweg zugelassen.

M 3: Neuanlage von Retentions- und Versickerungsflächen inkl. Grabensystem mit Gehölzpflanzungen

- Anlage von mind. 10 m breiten Retentions- und Versickerungsflächen und dauerhafter Begrünung. Naturnahe und vielseitige Gestaltung des anschließendem Grabensystems (variierender Profilaufbau).
- Pflanzung standortgerechter Einzelbäume, Baumgruppen, Gebüsch sowie max. 20 m langen Gehölzstreifen gemäß Gehölzliste vorrangig entlang der Bauflächen (Flächenanteil der Gehölze ca. 50 %).
- Begrenzung der Gehölzsukzession durch Entfernen des aufkommenden Jungwuchses (ca. alle 3-5 Jahre) wenn der o.g. Gehölzanteil überschritten wird
- Anlage einer Extensivwiese feuchter bis mittlerer Standorte durch Ausbringen von autochtonem Schnittgut aus extensivem wechselfeuchtem Grünland. (Alternativlösung siehe Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark VG Hillesheim in Wiesbaum, Teilbereich I', Kap. 6.4)
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen 1 x pro Jahr nach 15. Juni sonst gemäß Pkt. M2. Mahd des Grabenbereiches im Winterhalbjahr

M 4: Neuanlage einer Gehölzabpflanzung mit Retentions- und Versickerungsflächen sowie vorgelagerten Extensiv-Grünland und Gehölzpflanzungen

- Pflanzung eines zwischen 20-50 m Breite variierende Gehölzstreifens entlang der angrenzenden Bauflächen gemäß Pkt. M1 mit vorgelagerten, auf der Restfläche verteilten Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen (einheimische Gehölzarten gemäß Gehölzliste).
- Anlage flächiger Retentions- und Versickerungsflächen in dem Gehölzstreifen mit anschließendem Grabensystems gemäß Pkt. M3
- Ansaat von krautreichem Grünland (autochtones Schnittgut aus extensivem Grünlandbeständen), bzw. Entwicklung von extensivem Grünland gemäß Pkt. M2.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen (2 x pro Jahr auf wechselnden Teilflächen - jährlich ca. 80 % der Gesamtfläche; Abtransport Schnittgut nach dem 15. Juni und im Herbst). und der Grabenbereiche gemäß Pkt. M3.

M4a Wälle innerhalb der Fläche M 4

- Die Wälle sind mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3, auf der Nordseite bis max. 1:2 zu modellieren und mit heimischen Gehölzarten der Artenliste

unter Punkt 4.1 vollständig zu bepflanzen. Die maximale Höhe der Wälle beträgt 5 m.

M 5: Neuanlage einer naturnah gestalteten, kombinierten Teich- und Versickerungsanlage in Verbindung mit dem Auelbach

- Anlage von ausreichend dimensionierten, kombinierten Teich- und Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und regelbarem Ablauf zum Auelbach. Im Dauerstaubereich ist eine Sohlenbefestigung aus abdichtenden Lehm- und Tonschichten vorzusehen.
- Jährliche Funktionskontrolle der Retentionsräume. Gewährleistung der Wasserqualität im Teich durch Maßnahmen laut Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark VG Hillesheim in Wiesbaum, Teilbereich I', Kap. 6.4)
- Naturnahe Gestaltung des Teiches u.a. mit Flachwasserzonen (mind. 30 % des Uferbereiches) und flachen bis mäßig steilen Uferbereichen aus unterschiedlichen Substraten. Keine Ausbringung von Tieren im Dauerstaubereich.

- Vielseitige Gestaltung (Mulden, Substratwechsel) des Versickerungsbereiches
- Beseitigung von Verbauungselementen im verbleibenden Verlauf des Auelbaches und Einleitung einer naturnahen Fließgewässerdynamik
- Pflanzung von Einzelbäumen und -gebüsch einheimischer, standortgerechter Arten im Uferbereich (max. 10 % der Uferlänge) und auf Versickerungsflächen (10-20 % Flächenanteil).
- Verpflanzen der vorhandenen Seggenhorste aus den überbaubaren Bereichen in bestehenbleibende Abschnitte des Auelbaches
- Initialpflanzung von einheimischen, standortgerechten Seggen- und Röhrichtbeständen in den Uferbereichen des Teiches und in dauerfeuchten Mulden der Versickerungsflächen.
Pflege: Mahd des Grabenbereiches im Winterhalbjahr; Aussparen von Seggen- und Röhrichtbeständen.
- Ansaat von krautreichem Grünland feuchter bis wechselfeuchter Standorte Ausbringen von autochtonen Schnittgut aus benachbarten extensiven Feuchtgrünlandbeständen auf den Versickerungsflächen.
Pflege: Mahd der Grünlandflächen (2 x pro Jahr auf wechselnden Teilflächen - jährlich ca. 80 % der Gesamtfläche; Abtransport Schnittgut nach dem 15. Juni und im Herbst)

M 6: Neuanlage eines Grabens mit Retentions- und Versickerungsflächen

- Anlage eines Grabens mit beidseitig 5 m breiten Retentions- und Versickerungsflächen
- Mahd der Hochstaudenfluren und Grabenbereiche alle 3-5 Jahre im Winterhalbjahr
- Pflanzung von Gebüsch und kleinkronigen Laubbäumen (v.a. Weiden, Erlen) (Flächenanteil der Gehölze 25-50 %)
- Ansaat von krautreichem Grünland und Hochstaudenfluren feuchter bis wechselfeuchter Standorte (siehe Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark VG Hillesheim in Wiesbaum, Teilbereich I', Kap. 6.4)
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen gemäß Pkt. M1.

M 7: Neuanlage von Retentions- und Versickerungsflächen inkl. Grabensystem mit Gehölzpflanzungen und Wegeverbindung

- Anlage von 10 m breiten Retentions- und Versickerungsflächen (einschließlich Kleinstgewässern) mit anschließendem naturnah und vielseitig gestalteten Grabensystem (variierender Profilaufbau).
- Gehölzpflanzungen gemäß Pkt. M3 vorrangig entlang der Bau- und Verkehrsflächen (Flächenanteil der Gehölze 25-50 %).

- Ansaat von krautreichem Grünland gemäß Pkt. M3
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen (2 x pro Jahr auf wechselnden Teilflächen - jährlich ca. 80 % der Gesamtfläche; Abtransport Schnittgut nach dem 15. Juni und im Herbst) und des Grabenbereiches gemäß Pkt. 3
- Anlage eines kombinierten Rad-/Fußweg mit wassergebundenen Belag und geschwungener Linienführung, der in Teilbereichen für Wirtschaftsverkehr frei gegeben werden kann. Die Freigabe von Abschnitten des Weges zur Bewirtschaftung, sollte sich jedoch auf ein unbedingt erforderliches Maß beschränken, d.h. wenn zu bewirtschaftende Flächen gar nicht oder nur über entfernugsmäßig unzumutbare Umwege zu erreichen sind.
- Errichtung von Sitzbänken und kleineren Sitzgruppen (max. 2 Tische) aus natürlichem Material in max. 10 m Abstand vom Rad-/Fußweg. Dazu notwendige Flächenbefestigungen sind weitestgehend zu vermeiden und im Bedarfsfall mit Schotterrasen oder Rasengitter durchzuführen.

M 8: Neuanlage von Retentions- und Versickerungsflächen mit Gehölzpflanzungen und Wegeverbindung

- Anlage von 5-10 m breiten Retentions- und Versickerungsflächen (einschließlich Kleinstgewässern)¹.
- Empfehlung: Flache Abflußrinnen zur Ableitung überschüssiger Wassermengen in das Grabensystem (s. Pkt. M3).
- Gehölzpflanzungen gemäß Pkt. M3 vorrangig entlang der Bau- und Verkehrsflächen (Flächenanteil der Gehölze 25-50 %).
- Ansaat von krautreichem Grünland gemäß Pkt. M3.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen (2 x pro Jahr auf wechselnden Teilflächen - jährlich ca. 80 % der Gesamtfläche; Abtransport Schnittgut nach dem 15. Juni und im Herbst).
- Anlage eines kombinierten Rad-/Fußweg gemäß Pkt. M7.
- Errichtung von Sitzbänken und kleineren Sitzgruppen gemäß Pkt. M7.

M 9: Anlage einer extensiven Streuobstwiese (Externe Kompensation)

Auf Flurstück 26 der Flur 7 in der Gemarkung Wiesbaum ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 120 m² ist ein Obstbaum-Hochstamm heimischer Sorten anzupflanzen. Die Wiesenflächen sind mit geringem Viehbesatz zu beweiden oder mit 1 bis 2 maliger Mahd bzw. Mulchmahd zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln ist nur als Startdünger im Baumscheibenbereich der Obstbäume zulässig.

¹ Empfehlung: Flache Abflußrinnen zur Ableitung überschüssiger Wassermengen in das Grabensystem (s. Pkt. M3).

M 10: Entwicklung einer wechselfeuchten Extensiv-Wiese mit Gehölzgruppen süd-östlich von Wiesbaum (Externe Kompensation)

Auf dem Flurstück 28 der Flur 7 in der Gemarkung Wiesbaum sind je 100 m² Fläche 1 heimischer Laubbaum und 15 Sträucher zu pflanzen². Die Fläche ist bachseitig von Bepflanzungen freizuhalten.

Nicht in den Rückhalte- und Versickerungssystemen des östlich angrenzenden Baugebiets zurückzuhaltendes Oberflächenwasser ist im Flurstück 28 entweder breitflächig zu versickern oder in flachen Erdmulden einzuleiten und dort zurück zu halten und zu versickern. Die Wiesenfläche ist analog zur Maßnahmen 13 zu bewirtschaften.

M 11: Renaturierung eines Abschnittes des Kirrebachs, südöstlich von Wiesbaum³(Externe Kompensation)

Der zwischen den Querungen durch den Weg 29/1 bzw. 37 und die K 10 liegende Abschnitt des Kirrebachs ist durch die Entfernung künstlicher Sohlen- und Uferbefestigung zu renaturieren. Bei Erfordernis ist zur Verhinderung fortschreitender Tiefenerosion eine Gewässersohle durch Kiesschüttung angepasster Korngröße herzustellen. Die Ufer sind beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Im betroffenen Abschnitt sind insgesamt 8 Bäume zu pflanzen.

M12 Renaturierung des Kirrebachs (Teilabschnitt Bau-km 0+303 bis 0+927) (Externe Kompensation)

- Entfernung der Sohlsole
- Umgestaltung und bereichsweise Aufweitung der Uferprofile gemäß vorliegender Planung
- lockere Bepflanzung mit Baum- und Gehölzgruppen mit standortgerechten, heimischen Arten unter Aussparung der in der Bestandsaufnahme erfassten, besonders artenreichen Saumabschnitte.
- Auszäunen von Bach und Uferstreifen aus Weideflächen.
- Pflege der Uferböschungen und Uferstreifen durch Mahd im ein- bis zweijährigen Turnus im September/Okttober oder im März.
- Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art wird ausgeschlossen.

M13 Streuobstwiese am Oberlauf des Kirrebachs (Externe Kompensation)

- extensive Grünlandnutzung durch Mahd oder Beweidung analog zu Maßnahme 9.

²

Die Bepflanzung kann wahlweise in Form von Gehölzinseln oder als Hecken erfolgen.

³

Hinweis: Hierfür ist in der Regel ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

- Pflanzung von mind. 25 Streuobstbäumen (Hochstämme, regionaltypische Sorten) bevorzugt im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich (heutige bzw. künftige Ortsrandsituation). Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art wird ausgeschlossen.

M13a Extensivgrünland, auf Teilflächen mit Streuobst, am Oberlauf des Kirrebachs

- Extensive Grünlandnutzung durch Mahd oder Beweidung analog zu Maßnahme 9.
 - Pflanzung von insgesamt mind. 10 Streuobstbäumen (Hochstämme, regionaltypische Sorten) auf den bachabgewandten Flurstückhälften.
 - Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art wird ausgeschlossen.
-

M17a neue Randeingrünung in Teilbereich IV: Südwestseite

- Anlage einer mind. 5reihigen Hecke, wobei die Bestimmungen zur Verkehrssicherheit einzuhalten sind. Die Pflanzung hat mit einer Mischung von einheimischen, standortgerechten Gehölzarten gem. Artenliste unter Punkt 4.1 zu erfolgen. Der Anteil der Bäume hat mindestens 10 % zu betragen.
- Die gehölzfreien Flächen sind wie unter Maßnahme 17 zu pflegen.
- Die Integration flächiger Retentions- und Versickerungsflächen in den Gehölzstreifen mit anschließendem Grabensystem ist zulässig.
- Bis zur Herstellung der Zufahrtsstraße ist die Nutzung des vorhandenen Wirtschaftsweges (Flurstück 61 Westteil) zulässig.

M19 Kompensationsfläche nördlich Teilbereich IV

- Die Fläche ist extensiv als Grünland zu nutzen. Zur Bewirtschaftung wird auf Maßnahme 18 verwiesen.
-

**1.10 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den ausgewiesenen Flächen für Verkehrsgrün pro Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig. Diese dürfen in ihrer Summe eine maximale Breite von 15,0 m nicht überschreiten. Sofern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' festgesetzt sind, dürfen diese in der vorgenannten Breite unterbrochen werden (siehe auch Festsetzung Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

1.10 BEWIRTSCHAFTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS I.V. MIT FESTSETZUNG NACH § 9 (1) NR. 14 BAUGB FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Niederschlagsabflüsse der befestigten und unbefestigten Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Geländemulden zurückzuhalten und zu versickern. Hierin ist ein Niederschlagsanteil von 15l/m² befestigter Fläche zurückzuhalten. Die Mulden sind mit einer Rasenmischung und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen. Die Einleitung von Wasser in die Mulden darf erst nach der Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke erfolgen.

Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, sollen o.g. System einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist überschüssiges Wasser in die öffentlichen Flächen zu übergeben.

Das nicht auf den Grundstücken zurückzuhaltende und nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dach und unbelasteten Grundstücks- und Verkehrsflächen bzw. überschüssiges Brauchwasser aus Zisternen ist zu sammeln und über ein im öffentlichen Bereich verlaufendes offenes Grabensystem (Retentionsflächen gemäß Festsetzung 1.8) in die vorgesehenen gemeinschaftlich genutzten Versickerungsanlagen (vgl.- Festsetzung 1.9, M 4) zu leiten. Ein regelbarer Überlauf in den Vorfluter zum Auelbach ist vorzusehen.⁴

⁴ Hinweis:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gem. § 25 (1) Nr.3 LWG in Verbindung mit § 7 WHG erforderlich.

1.10.1 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in Belagsarten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen zu leiten (nach ATV 118).

1.10.2 Festlegung einer Bodenfunktionszahl

Für alle Bauflächen wird eine Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,3 festgesetzt. Die BFZ gibt an, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche sein muß, auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteil für die Grundwasserqualität möglich sein soll. Auf den Bodenfunktionsfaktor werden angerechnet,

- uneingeschränkt alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau und ohne künstliche Entwässerung:

$$\frac{\text{Grünfläche} \times 1,0}{\text{Grundstücksfläche}}$$

- zu 70 % Dachgrünfläche:

$$\frac{\text{Dachgrünfläche} \times 0,7}{\text{Grundstücksfläche}}$$

- zu 30 % durchlässig befestigte Wegeflächen wie wassergebundene Wegedecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Fugenpflaster (ab 15 % Fugenteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel:

$$\frac{\text{Wegefläche} \times 0,3}{\text{Grundstücksfläche}}$$

1.11 DIE MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität sowie Abwasser und Fernmeldewesen einschließlich Breitbandkabel erhalten für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. und das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

1.12 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN I.V.M. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze aus der im Anhang beigefügten Artenliste oder geeignete Arten gemäß der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter', (Stadt und Grün 11/95) zu verwenden⁵. Abgängige Gehölze sind stets zu ersetzen.

Weitere Pflanzfestsetzungen:

Stellplätze

Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 12 m² betragen.

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen.

A1

Randeingrünung in Teilbereich III: Südseite

Anlage einer in buchtigen Formen wechselnd breiten, mindestens aber 5reihigen Hecke mit einer Mischung von einheimischen, standortgerechten Gehölzarten gemäß Artenliste unter Punkt 4.1. Der Anteil an Bäumen hat mindestens 10 % zu betragen.

Die Saumstreifen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und durch Mahd im September/Okttober oder im März zu pflegen.

Die Integration flächiger Retentions- und Versickerungsflächen in den Gehölzstreifen mit anschließendem Grabensystem ist zulässig.

Straßenraumgestaltung (Verkehrsgrün - VG)

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'VG'-Verkehrsgrünflächen ist eine lockere Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Die zu bepflanzenden Verkehrsgrünflächen dürfen pro Baugrundstück durch maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 15 m unterbrochen werden (siehe hierzu auch Festsetzung Nr 1.15).

Zur Gliederung des Straßenraumes sind für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereiche (Verkehrsgrün) folgende Bereiche zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten:

⁵ Für darüber hinaus gehende Anpflanzungen wird die Artenwahl aus den vorgenannten Listen empfohlen.

Entlang der Erschließungsstraßen ist beidseitig eine geschlossene Baumallee gemäß Gehölzliste vorzusehen. Pro 100 m Straßenlänge sind 10 großkronige Bäume gemäß Gehölzliste zu pflanzen und zu pflegen.

Die im Zuge der Baumaßnahmen wegfallenden Alleebäume an der K 75 sind in gleicher Art und Anzahl nachzupflanzen.

Entlang der L 26 ist südlich der Anschlußstelle zum Gewerbegebiet beidseitig ein mindestens 10 m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen und zu unterhalten, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist. Die vorhandenen Gehölze sind in die Pflanzung einzubeziehen.

Grünflächen innerhalb der Grundstücksflächen

Entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind mindestens 2,5 m breite Gehölzstreifen anzulegen und extensiv zu unterhalten, so daß zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken mind. 5 m breite Gehölzstreifen entstehen.

Die Flächen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis Gebäudeflucht oder mind. bis 5 m Tiefe als Grünflächen zu gestalten. Zugänge und Zufahrten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratüberdeckung 0,15 m)⁶.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als helle Putz-, Klinker- oder Kalksandsteinfassaden bzw. in Metall oder in Materialien vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Verglasungen in jeder Größe sind zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel oder/und durch deutliche Vor- und Rücksprünge sowie durch Kletterpflanzen zu untergliedern.

2.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an folgenden Stellen zulässig:

- am Eingang des Gebiets aus Richtung der Landesstraße L 26 sowie
- an den Kreuzungen der internen Erschließungsstraßen und ggf. anzulegenden Stichstraßen.

Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je eine Werbetafel auf den gemeinschaftlichen Hinweistafeln angebracht werden. Die genaue Größe der Werbetafeln richtet sich nach den vorhandenen Flächen der Gemeinschaftsanlagen.

Einzelstehende Werbeträger dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m und eine Ansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen.

⁶ Die extensive Begrünung der Gebäudedächer (Hallen etc.) wird zur Reduzierung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung sowie zur Erhöhung der Artenvielfalt und Verbesserung des Ausgleichs der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen.

Pro Fassade eines Gebäudes wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 1% der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m² zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden. Innerhalb der Vorzonen der Baukörper zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Gebäudefassaden dürfen keine Stellplätze angelegt werden. Auf diesen Fläche dürfen Werbeanlagen gemäß 2.1.2 aufgestellt werden.

2.2.2 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken sowie transparente Metall- und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und Abs. 6 LBauO)

Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Gewerbegrundstücke sind gleichzeitig qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen, in den die Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt und die grüngestalterischen Maßnahmen dargestellt und erläutert werden. Diese werden (nach fachkundiger Prüfung) Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) anzuwenden. Für die Anlage des Kreisverkehrs sind die Bestimmungen der RAS-K 1 zu beachten
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
5. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
7. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

9. DIN VDE 0210 Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV
10. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
11. Rundschreiben der Bezirksregierung (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.
12. Richtlinie zur 'Abwasserbeseitigung im ländlichen Raum-Leitlinien12/89.
13. Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02. 1992 (Az.: 10615-831.50-3) (vgl. lfd. Nrn. 1-22). Sie ist unter Punkt 4.2 dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplans.
14. Für Betriebe, deren Geruchsimmissionen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorzurufen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu bringen, daß sie gemäß Vorschriften der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) mit ihrer Umgebung/ Nachbarschaft verträglich sind.
15. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärmesonden geplant, werden folgenden Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonschiefer und Siltsteine des Unterdeon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit der Wassergefährdungsklasse 0 entspricht und die Bohrungen im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallüberprüfung vorbehalten.
16. Gemäß § 37 Abs. 1 des neuen Infektionsschutzgesetzes (IfSG), welches am 01.01.2001 in Kraft getreten ist, in Verbindung mit der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001), welche am 01.01.2003 in Kraft getreten ist, muss Wasser für den menschlichen Bedarf so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. "Wasser für den menschlichen Gebrauch" bedeutet alles Wasser das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und zu anderen häuslichen Zwecken (z.B. Körperpflege u. Reinigung, Spülen, Wäschewaschen) bestimmt ist. Somit ist Brauchwasser im häuslichen Bereich grundsätzlich nur noch zur Toilettenspülung zulässig.

Gemäß § 17 Abs. 2 der neuen Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) dürfen Wasserversorgungsanlagen aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser) abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, dessen Wasser nicht für den menschlichen Gebrauch gemäß § 3 Abs. 1 TrinkwV2001 bestimmt ist (z.B. Brauchwasser). Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit nicht erdverlegt, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfhähne aus denen Wasser entnommen wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat, müssen mit einem gut sichtbaren Schild „Kein Trinkwasser“ und/oder einem entsprechenden Symbol versehen werden. Wir empfehlen, Zapfhähne mit Kindersicherung (abnehmbarer Drehgriff) anzubringen. Das Nachfüllen eines Vorratstanks / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.

Brauchwasseranlagen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 der zuständigen Behörde, in diesem Fall dem Gesundheitsamt, angezeigt werden. Die Anzeige hat spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme zu erfolgen.

4 ANHANG

4.1 PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Bäume

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Juglans regia	(Walnuß)
Salix spec.	(Weiden)

Kleinkronige Laubbäume

Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus colurna	(Baumhasel)
Prunus mahaleb	(Steinweichsel)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Malus domestica	(Wildapfel)
Pyrus communis	(Wildbirne)
lokale Apfel- und Birnensorten	

Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8/10

Sträucher und Heckenpflanzung

Sträucher

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Rainweide)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa sp. (teilweise) (Wildrosen, nicht gefülltblühende Strauchrosen)
Salix caprea (Salweide)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Pflanzgröße

- Sträucher: 2x - 3x verpflanzter Strauch > 60/100

Kletterpflanzen

Clematis montana (Bergwaldrebe)
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeines Efeu)
Hedera helix 'Hibernica' (Irishes Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Parthenocissus
tricuspidata i.S. (Wilder Wein, dreilappiger)
Parthenocissus
quinquefolia i.S. (Wilder Wein, fünfblättriger)

Röhricht- und Seggenarten

Carex acutiformis (Sumpf-Segge)
Carex gracilis (Schlanke Segge)
Phragmites communis (Schilf)
Typha latifolia (Breitblättriger Rohrkolben)
Typha angustifolia (Schmalblättriger Rohrkolben)
Scirpus lacustris (Flechtbinse)
Phalaris arundinacea (Rohr-Glanzgras)