

TEXTFESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 10 977

STAND: DD.06.YY Az: LA-GF-BA-SN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM GE (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) BauNVO:

- *Vergnügungsstätten*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM GE (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig. Ausnahme siehe 1.5 Immissionsschutz.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

max. 0,5

1.2.2 BAUMASSENZAHL (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 21 BauNVO)

max. 5,0

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse bei Gebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wird mit maximal 2 festgesetzt.

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

maximale Höhe der Baukörper = 13,00 m.

Als Maßbezugspunkt gilt:

- *höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.*

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Masten, Krane, Silos usw.) ist zulässig.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

1.4 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anlagen und Anpflanzungen über 0,8 m Höhe nicht zulässig.

1.5 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Aus Schallschutzgründen sind keine betriebszugehörigen Wohnungen im Sinne des § 8 (3) Ziffer 1 in einem Radius von 75 m um den Standort der Windkraftanlage zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten. (Dimensionierung und Details siehe Hinweise.)

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB i. V. m. Ziff. 14 BauGB)

ORDNUNGSBEREICH A – ANLAGE VON VERSICKERUNGSMULDEN, ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN FEUCHTWIESE

Im Ordnungsbereich A sind Erdmulden zur Versickerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen. In den verbleibenden Freiflächen

ist eine extensive Feuchtwiese zu entwickeln, die mindestens einmal im Jahr nicht vor Ende Juni und unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen ist. Die Gehölze sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zurückzuschneiden.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Gemeine Esche, Schwarzerle, Vogelkirsche; Bäume II. Größenordnung: Traubenkirsche, Hainbuche, Bruchweide, Fahlweide, Silberweide; Sträucher: Hasel, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)

ORDNUNGSBEREICH B - ERHALT DER GEHÖLZSTRUKTUREN UND ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE AM BACHLAUF (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Der Bachlauf im Ordnungsbereich B ist mit den standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Standortfremde Gehölze insbesondere Nadelgehölze sind zu entfernen. Der Bach ist seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen. Das Bachufer ist vor Ausbaumaßnahmen und Uferrandbefestigungen zu schützen. In den Randbereichen ist eine Extensivwiese zu entwickeln. ▬

Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich A.

ORDNUNGSBEREICH J – AUSGLEICHSFLÄCHEN – AUFFORSTUNG

Im Ordnungsbereich J sind die Flächen mit Laub- oder Mischwald aufzuforsten. Details sind vor der Umsetzung mit dem zuständigen Forstamt abzusprechen.

ORDNUNGSBEREICH K – AUSGLEICHFLÄCHEN – ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE

Im Ordnungsbereich K sind Extensivwiesen anzulegen und gemäß FUL 2-Richtlinie (Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung) mit folgenden Optionen zu pflegen:

Mahd:

- einmalig pro Jahr
- zulässiger Schnittzeitpunkt: zwischen 1. Juni und 31. Oktober

Beweidung:

- ab 15. Mai
- Möglichkeit des Mulchens für überständige Gräser und Kräuter nach Durchführung der Beweidung

In jedem Fall gilt: Abtransport des Mähgutes; Verbot von Pflanzenschutzmitteln (natürliche Schädlingsbekämpfung), Düngergaben, Lager jeglicher Art; maximal eine rauhfutterfressende Großvieheinheit je Hektar durchschnittlich im Jahr etc. (vgl. ausführliche Bestimmungen FUL 2-Richtlinie im Anhang)

**ORDNUNGSBEREICH L – AUSGLEICHFLÄCHEN -
ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE**

Im Ordnungsbereich L sind extensive Streuobstwiesen anzulegen, die gemäß FUL 2-Richtlinien (siehe Anhang) zu pflegen sind. Dazu ist je 250 m² 1 regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch regionstypische Obstbäume zu ersetzen. (Pflege wie in Ordnungsbereich K).

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Boikenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gute Graue, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetschge „Zum Felde“.

**1.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)**

**ORDNUNGSBEREICH D – RANDLICHE EINGRÜNUNG
(PRIVATE GRÜNFLÄCHE)**

Im Ordnungsbereich D ist im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze (entlang der ehem. K 78) und zur B 260 hin,

eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m² sind 2 Bäume II. Ordnung und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

ORDNUNGSBEREICH E – ENTWICKLUNG EINES WALDMANTELS MIT ANSCHIESSENDEM KRAUTSAUM (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich E ist ein durchschnittlich 10 m breiter Waldmantel zu entwickeln. Hierzu sind auf der waldzugewandten Seite Gruppen aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu setzen. Je 150 m² sind 15 Sträucher zu pflanzen. In der verbleibenden Freifläche ist ein Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche; Sträucher: Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Brombeere (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

ORDNUNGSBEREICH F - EINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich F ist eine stufig aufgebaute Hecke anzulegen. In der Mitte sind Bäume II. Größenordnung und beidseitig Sträucher zu pflanzen. Je 100 m² sind 2 Bäume II. Größenordnung als Hochstämme und 15 Sträucher zu setzen. Auf der Baugrundstück abgewandten Seite ist ein 2 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die Gehölze sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise zurückzuschneiden. Der Krautsaum ist alle zwei Jahre ab Ende Juni unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Stieleiche; Bäume II. Größenordnung: Feldahorn,

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Brombeere (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

ORDNUNGSBEREICH G – INNERE DURCHGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich G ist entlang der vorderen Grundstücksgrenze eine Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen. Je nach Breite ist eine drei- bis fünfreihige Hecke zu pflanzen, wobei der Pflanzabstand 1,5 m betragen soll.

Pro Baugrundstück kann eine Zufahrt von 8 m Breite ausgespart werden.

Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich E

ORDNUNGSBEREICH I – BEGRÜNUNG DES GRABENS

Im Ordnungsbereich I sind alle 10 m wechselseitig Erlen anzupflanzen

BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 15 Sträucher in Gruppen zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Schlehe, Hasel, Zwei- und Eingriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Brombeere; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

STRASSENBEGRÜNUNG

*Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume **einer** Art zu pflanzen.*

Artenauswahl: Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere.

BEPFLANZUNG VON BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1 m, sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 20 Sträucher zu setzen (Artenauswahl siehe Ordnungsbereich E).

1.9. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)

ORDNUNGSBEREICH C - ERHALT DER WALDSTRUKTUREN UND ERSATZ DER NADELGEHÖLZE

Die vorhandene Waldstrukturen im Ordnungsbereich C sind dauerhaft zu erhalten. Standortfremde Gehölze insbesondere Nadelgehölze sind zu entfernen. Die entstehende freie Fläche ist der natürlichen Sukzession zur weiteren Waldverjüngung zu überlassen.

ORDNUNGSBEREICH H – ERHALT EINER BAUMREIHE

Die Baumreihe aus Traubeneichen an der B 260 (entlang des östlichen und südlichen Teils des Firmengeländes Klöckner/Moeller) ist dauerhaft zu erhalten. Bestandslücken sind zu schließen und die Randbereiche zu ergänzen. In den Randbereichen und Lücken ist je 30 lfd. m 1 Traubeneiche zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Nutzungsschablone

1	Art der baul. Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
	GE	max. 13,00 m
	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
	0,5	5,0
	Bauweise	Dachform
	a	-

Hinweise

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Zum Schutz des Wasserhaushalts ist das unbelastete Niederschlagswasser in Mulden zu versickern. Je 1000 m² werden 40 bis 50 m³ Muldenvolumen empfohlen. Zusätzlich sollte das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 1.000 m² versiegelte Grundstücksfläche 40 bis 50 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge: Mitarbeiterstellplätze, Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/73626).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

Windkrafttrad: Bei der Errichtung betriebszugehöriger Wohnungen ist die im Plangebiet befindliche und bestandsgeschützte Windkraftanlage zu berücksichtigen. Bei dem Betrieb der Windkraftanlage entstehen neben dem Betriebsgeräusch Nahgeräusche, die durch das Vorbeigleiten des Rotorflügels am Rohrmast verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Hörempfinden dieser Geräusche ab einem Abstand von 150 m zur Windkraftanlage gegenüber dem allgemeinen Betriebsgeräusch zurücktritt. Gegebenenfalls haben Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen gegen störende Umwelteinwirkungen vorzusehen. Es sei auf das Gutachten zum Bebauungsplan vom 17. März 2002 durch das Ingenieurbüro „Gasber“ (Trier) verwiesen, das Bestandteil des Bebauungsplans ist.