

Teil B) Textliche Festsetzungen zu dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ayl, Ortsteil Biebelhausen, Teilgebiet „Gewerbegebiet Biebelhausener Mühle“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Einzelhandel aller Art ist nur insoweit zulässig, sofern eine im begründeten Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des Großbäckereibetriebes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Werksverkauf) und diese in Bezug auf Fläche und Umsatz eine deutlich untergeordnete Funktion einnimmt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhe / Oberkante

Die maximal zulässige Gebäudehöhe / Oberkante baulicher Anlagen beträgt 163,54 m. ü. NN.

Im Teilbereich A, in der Planzeichnung durch Eintrag des Großbuchstaben „A“ in einem runden schwarzen Rahmen mit weißem Hintergrund gekennzeichnet, beträgt die zulässige Gebäudehöhe / Oberkante baulicher Anlagen maximal 168,85 m. NN.

Oberer Messpunkt für die absolute Höhe der Gebäude ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.

3. Anforderungen an den Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sind im Gewerbegebiet nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Fläche	Emissionskontingent dB(A)/m ²	
	tags	nachts
1	60	45
2	55	40

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Anlage von Strauchhecken auf Böschungen

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) im Dreiecksverband anzulegen. Die Pflanzabstände betragen 1,00 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen.

4.2 Pflanzung von Hochstämmen

Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Linde der Art und Sortierung „Winterlinde – *Tilia cordata* Rancho, Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, 20 – 25 cm Stammumfang“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die

Verschiebung der dargestellten Standorte um jeweils bis zu 15,00 m ist zulässig.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

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

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit teildurchlässigen und teilbegrüntem Belägen (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen) zu befestigen

4.5 Ersatzmaßnahme
(Flurstück 2, Flur 2 und Flurstücke 156 und 157, Flur 1)

Auf den mit „K1“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist pro überschrittene 120 m² Grundfläche der anrechenbaren Ersatzflächen Grundstücke je ein hochstämmiger Obstbaum der Liste „D“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind in den ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Unterhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren. Die Flächen, auf denen die Obstbäume gepflanzt werden, sind als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen; das Schnittgut ist zu beseitigen.

5. **UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER LANDESPFLERISCHEN MAßNAHMEN, PFLANZQUALITÄTEN**
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Alle Pflanzungen entsprechend der Festsetzungen unter Ziffern 4.1 und 4.2 sind spätestens in der **zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellungsbescheinigung** für die Gebäude (ggf. auch in Teilabschnitten) durchzuführen. Dabei sind die zwischen den geplanten Baukörpern und den Plangebietsgrenzen gelegenen Pflanzungen, die die randliche Eingrünung der Betriebsanlagen übernehmen, vom Gebäudebestand aus bis auf Höhe der nördlichen Giebelwand eines jeden Bauabschnittes in der **ersten auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode** durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Hochstämme 20 - 25 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 10 - 12 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Die Mindestpflanzabstände für Flächenpflanzungen werden mit 1,00 x 1,50 m festgesetzt.

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 75 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „E“ empfohlen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

6. Gestaltung der Dachflächen

Es sind nur flache oder flach geneigte Dächer zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°. Technische Anlagen und Einrichtungen werden hiervon nicht berührt.

7. Reklame- und Werbeanlagen

7.1 Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Freistehende Reklame- und Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Breite von 10,00 m nicht überschreiten.

7.3 Nicht freistehende Reklame- und Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig und dürfen die tatsächliche Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Liste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Streuobst

Apfelsorten:	
Baumanns Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldprämane, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambour, Zuccalmaglios Renette	
Birnsorten:	
Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechantbirne, Williams Christ	
Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:	

Liste „E“ - Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide
Viburnum opulus	Schneeball

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß / Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

2. Dachbegrünung

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.

3. Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

4. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Nutzung des Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen (z.B. für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung).

7. Schutz des Bodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Es ist darauf zu achten, dass die Versiegelung des Bodens so gering als möglich gehalten wird. Wo eine Versickerung unbelasteter Niederschlags- und Oberflächenwasser möglich ist, sollte dies auch erfolgen. Die versiegelten Abstellflächen sollten mit wasserdurchlässigem Belag ausgestattet sein.

8. Boden und Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

9. Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

10. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von Natriumdampf-Niederdruckleuchten empfohlen (bis zu 30% Energieeinsparung sowie Schutz nachtaktiver Insekten durch geringere Anziehung).

11. Abfälle

Sofern sich bei Baumaßnahmen entsprechende Verdachtsmomente zu Abfallablagerungen (z.B. Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll etc.) oder sonstige Hinweise (z.B. geruchliche oder optische Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

12. Altablagerung

Im Planungsbereich ist die Altablagerung „Ablagerungsstelle Ayl, Weidentriesch, REG Nr. 235 05 002 - 215“ betroffen. Bei der Altablagerungsstelle wurde lt. Erhebungs-/Bearbeitungsbogen Bauschutt und Erdaushub abgelagert.