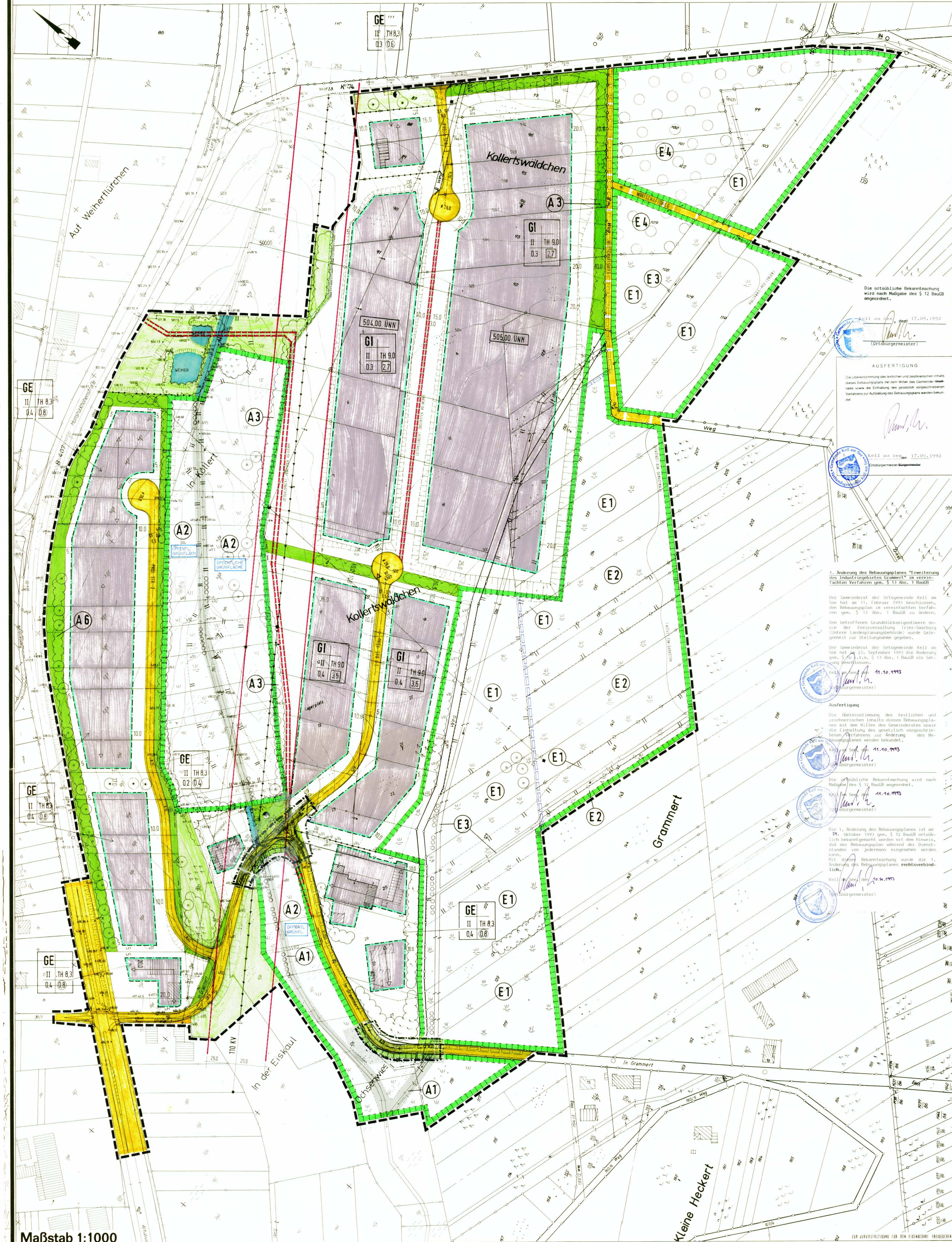
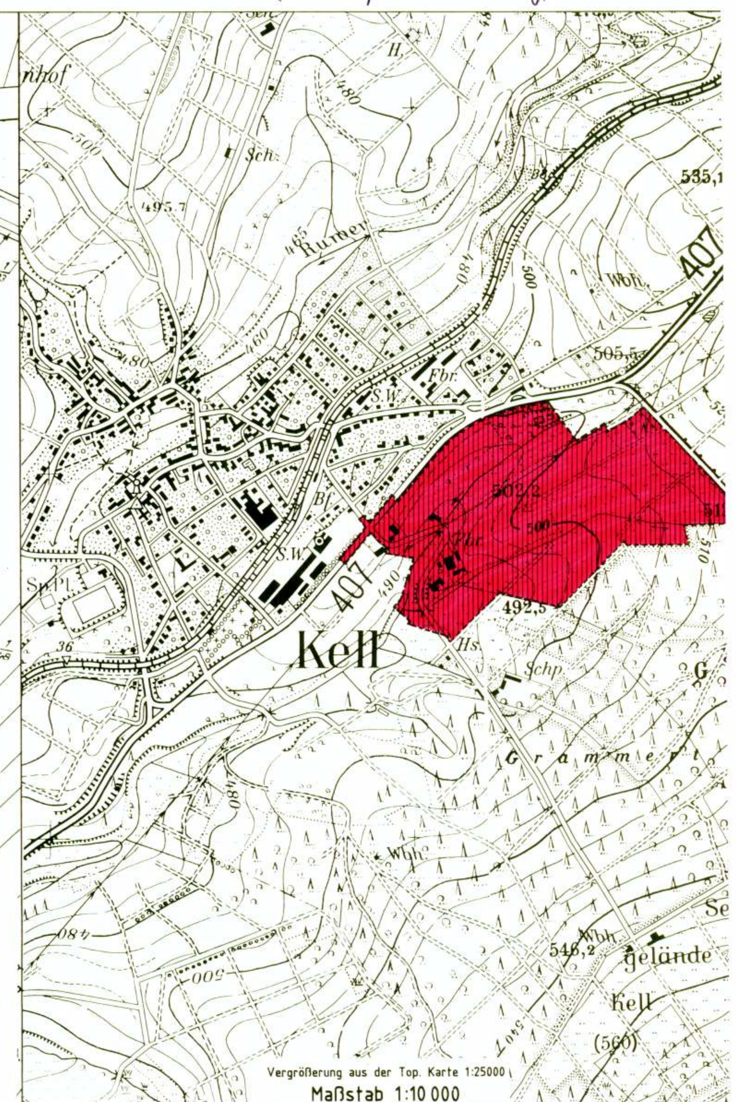
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KELL

„Erweiterung des Industriegebietes Grammert"

Original

(einschließlich 1. Änderung)





Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Kell am See, den 17.09.1992

(Ortsbürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/~~Stadt~~rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Kell am See, den 17.09.1992

Ortsbürgermeister/~~Bürgermeister~~

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zeitlich befristet vom 01.06.1990 bis 31.05.1995.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).
6. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch 1. LG zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70), insbesondere die §§ 3, 6 und 17.
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), insbesondere der § 50.
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Art. 2 des LG zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes und der Gemeindeordnung vom 22.07.1988 (GVBl. S. 135), insbesondere die §§ 24 bis 27.

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Trier, den

Katasteramt

i.V. Rolle

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

, den

Katasteramt

Der ~~Stadt~~-/Gemeinderat hat am 25.09.1991 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 25.09.1991 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

Kell am See, den 14.05.1992

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.10. bis 27.11.91 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.10.91 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Kell am See, den 14.05.1992

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Der ~~Stadt~~-/Gemeinderat Kell hat am 24.02.1992 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Kell am See, den 14.05.1992

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von

Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung

Az.:

GENEHMIGT

, den

Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (3) BauGB am 12.05.92 bei der ~~Bezirksregierung Trier~~/Kreisverwaltung Trier-Saarburg angezeigt worden

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht

Trier, den 10.08.92

In Vertretung:

~~Im Auftrag~~

(Loch) Baudirektor

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum ...... nicht geltend gemacht.

, den

Stadt-/Gemeindeverwaltung

~~Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom~~ ..../die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 12.05.92 bis 10.08.92 ist am 24.09.92 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der VGV Kell am See von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Kell am See, den 05.10.92

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung des Industriegebietes Grammert" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See hat am 11. Februar 1993 beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Den betroffenen Grundstückseigentümern sowie der Kreisverwaltung Trier-Saarburg (Untere Landesplanungsbehörde) wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See hat am 23. September 1993 die Änderung gem. § 10 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kell am See, den 11.10.1993

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Kell am See, den 11.10.1993

(Ortsbürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Kell am See, den 11.10.1993

(Ortsbürgermeister)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 21. Oktober 1993 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes **rechtsverbindlich.**

Kell am See, den 10.11.1993

(Ortsbürgermeister)

LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GI — INDUSTRIEGEBIET
- GE — GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL — FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
- TH — TRAUFHÖHE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- PLANGEBIETSGRENZE
- Plangebietsgrenze der 1. Änderung
- BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)
- PLANGEBIETSGRENZE DER 2. ÄNDERUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- WIRTSCHAFTSWEGE
- SICHTDREIECK

GRÜNFLÄCHE

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GESCHÜTZTE FLÄCHEN NACH § 24 LPflG

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9(1) 20 BauGB

- A — AUSGLEICHSMASSNAHMEN
- A1 — BACHRENATURIERUNG MIT UFERSCHUTZSTREIFEN
- ERLENINITIALPFLANZUNG
- A2 — OFFENHALTUNG (1 SCHÜRIGE MAHD)
- A3 — SCHUTZPFLANZUNG (PUFFERZONE)
- A6 — SICHTSCHUTZPFLANZUNG
- E — ERSATZMASSNAHMEN
- E1 — ENTWICKLUNG VON FEUCHTWIESEN, OFFENHALTUNG
- E2 — ENTFICHTUNG, FEUCHTWIESEN
- E3 — VERFÜLLEN VON ENTWÄSSERUNGSGRABEN
- E4 — ENTWICKLUNG STREUOBSTWIESE
- MASSNAHMENGRENZE

PFLANZBINDUNGEN / - GEBOTE GEM. § 9(1) 25 BauGB

- PFLANZBINDUNG EINZELBAUM
- PFLANZBINDUNG LAUBGEHÖLZE
- PFLANZBINDUNG FICHTEN-GEHÖLZE
- PFLANZGEBOT LAUBGEHÖLZ-STREIFEN (SICHTSCHUTZ- UND PUFFERPFLANZUNG)
- PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- 505 — HÖHENLINIEN ÜBER NN
- 505,00 ÜNN — KÜNFTIGE GELÄNDEHÖHE ÜBER NN, Z.B.
- LEITUNGSRECHT
- TRAFOSTATION
- SCHUTZSTREIFEN 110 KV LEITUNG
- BÖSCHUNG AUFTRAG / ABTRAG

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN (SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT) DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL-PFALZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

A) Art der baulichen Nutzung gem § 8 und 9 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Industriegebiet" (GI) und "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.
1.1. Nutzungen nach §9(2)2, sowie Ausnahmen nach §8(3)2 und §9(3)2 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmpegel die Werte von 60 db (A) tagsüber und 45 db (A) nachts nicht überschreiten.
3. Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäube, Aerosolen verursachen.
4. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
5. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gem. §8(2)2 und §6(2)2 und 3 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§8(2)2 i.V.m. §1(5) BauNVO).

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. Bei Gebäuden mit Sheddach kann in begründeten Fällen gem. § 31(1) BauGB hiervon Befreiung erteilt werden.
2. Dächer:
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
Die maximale Dachneigung beträgt:
Sattel- und Pultdach max. 30 Grad
Sheddach max. 45 Grad
Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
3. Gebäudesockel dürfen eine Höhe von 1,3 m über Gelände nicht überschreiten bzw. an Straßen darf die vorgesehene EG-Höhe i.M. max. 1,0 m über OK Straße liegen. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.
4. Die im Plan angegebene max. Traufhöhe wird gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Im GI-Gebiet sind Silogebäude hiervon ausgenommen.
4.1. Anschüttungen oder Abgrabungen sind mit wechselnden Neigungen flacher als 1:1,5 auszubilden.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
5.1. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen.
6. Einfriedung der Grundstücke
6.1. Es sind nur zaunartige Einfriedungen von max. 1,80 m Höhe zulässig.
Falls Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden, sind diese mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

C) Sonstige Festsetzungen

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
2. Die im Bereich der neuen Straßen eingetragenen Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage.
Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Gebäudevorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
3. Die eingetragenen Geländehöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von ± 1,0 m einzuhalten.

Teil B

Außenanlagen und Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1)20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß §5(1)LPflG
1.1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.
1.2. Es wird empfohlen Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. nicht zu versiegeln sondern z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen zu verwenden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird).
1.3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben.
2. Ausgleich von Eingriffen gemäß §5 LPflG und Neugestaltung des Landschaftsbildes
2.1. Entlang des Baches ist ein beiderseits ~~5m~~ 10m breiter Uferstreifen für natürliche Sukzession und Renaturierung vorzuhalten. Stellenweise ist eine Gehölz-Initialpflanzung mit Erlen vorzunehmen. Die Vorflut-Unterhaltung ist einzustellen.
2.2. Die Bachauen und Feuchtwiesen sind entsprechend der Plandarstellung durch 1-schürige Mahd (Mähzeit: September) offenzuhalten (außerhalb der Uferzonen nach 2.1.). Das Mähgut ist abzutransportieren.
Eine Düngung ist nicht zulässig.
2.3. Am oberen Rand der Bachauen und Feuchtwiesenbereiche sind an der Grenze der Erschließungswege / Bauparzellen mindestens 5-reihige Schutzpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation).
2.4. Auf den öffentlichen Parzellen am Rand und zwischen den Bauparzellen sind Sichtschutzpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen (wie 2.3.) anzulegen.
2.5. Auf den übrigen Parzellengrenzen sind private Pflanzstreifen (entspr. 2.3.) anzulegen.
2.6. Zum Schutz des Bodens und der Gewässer sind Lagerflächen, auf denen Gefahr des Austretens von Schadstoffen besteht, zu versiegeln.
2.7. Flachdächer von isolierten Produktionshallen ab einer Größe von mehr als 600 m² sind zu begrünen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.
2.8. Anfallendes Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. für Produktion, Waschen, Grünanlagenbewässerung). Überschüssiges Regenwasser ist abzuleiten.
2.9. Oberflächenwasser (Straße, Gebäude, Hofflächen) ist in Rückhalteräume abzuleiten. Die Ableitung über offene Mulden ist zulässig. Die Mulden dürfen nicht auf Feuchtwiesen/-brachen angelegt werden.
3. Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen gem. §5(3)LPflG
3.1. Die Niederung östlich der bebaubaren Flächen ist als offenes Feuchtbiotop zu entwickeln. Die Pflege hat wie unter Pkt. 2.2. zu erfolgen.
3.2. Alle Fichten-Aufforstungen sind zu entfernen. Die Flächen sind entspr. Pkt. 3.1. zu entwickeln und zu pflegen. Die jungen Erlen-Aufforstungen sind an den östlich angrenzenden Waldrand zu versetzen.
3.3. Die Entwässerungsgräben sind zurückzubauen (z.B. Verfüllung mit Bodenaushub) und wie die Flächen entspr. Pkt. 3.1. zu entwickeln und zu pflegen.

Pflanzbindungen gem. §9(1)25 BauGB

5. Abpflanzung der Baugrundstücke entlang der Straße
5.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von max. 10,0 m großkronige Bäume zu pflanzen. Dabei sind mehrere der unter 8. aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.
6. Abpflanzung der Baugrundstücke entlang der Grenze zu Nachbargrundstücken
6.1. Die Grundstücksgrenzen sind auf beiden Seiten mit einem je mindestens zweireihigen Gehölz abzupflanzen.
Abstand der äußersten Gehölzreihe mind. 0,50 m von der Grenze.
Es sind Gehölzartenmischungen aus mind. 1/3 der unter 8. aufgeführten Arten zu verwenden. Pflanzabstand max. 1,25 x 1,25 m.
7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
7.1. Größere befestigte Flächen sind durch Anpflanzen von Hochstämmen zu gliedern.
7.2. Unbefestigte Flächen (Rest- oder Vorhalteflächen) sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Auf den mit Rasen bzw. bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden begrünten Grundstücksflächen ist je 200 qm mind. 1 Baum zu pflanzen.
8. Gehölzartenliste
Folgende Gehölzarten sind zur Einpflanzung geeignet:
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus avium (Kirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Salix caprea (Salweide)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus silvatica (Buche)
- Populus tremula (Aspe)
9. Die entlang der Zufahrtsstraße eingetragenen Pflanzgebote sind mit einer Abweichung von +- 2,0 m verbindlich einzuhalten.
Mindestanforderung an das Pflanzgut: 2 x verpflanztes Material (Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm).
Baumarten siehe unter 8.
10. Die Durchführung der Bepflanzung hat im unmittelbaren Anschluß an die Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.
11. Die Durchführung der Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

D) Hinweise
1. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung (110 KV) ist die Errichtung von Bauwerken unzulässig.
1.1 Im Bereich der Leitungsschutzstreifen dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden.
1.2 Pflanzungen im Schutzstreifen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
3. Bei der Ansiedlung von Betrieben ist die Abstandsregelung des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24.06.86 zu beachten.

VERFASSER :

STOLZ + PARTNER STADTPLANER ARCHITEKTEN

MAARSTRASSE 25-27 · 5500 TRIER · TEL. 0651/24026

Bielefeld u. Gillich LANDSCHAFTSPLANUNG Kaiserstr. 5500 Trier Tel. 0651/