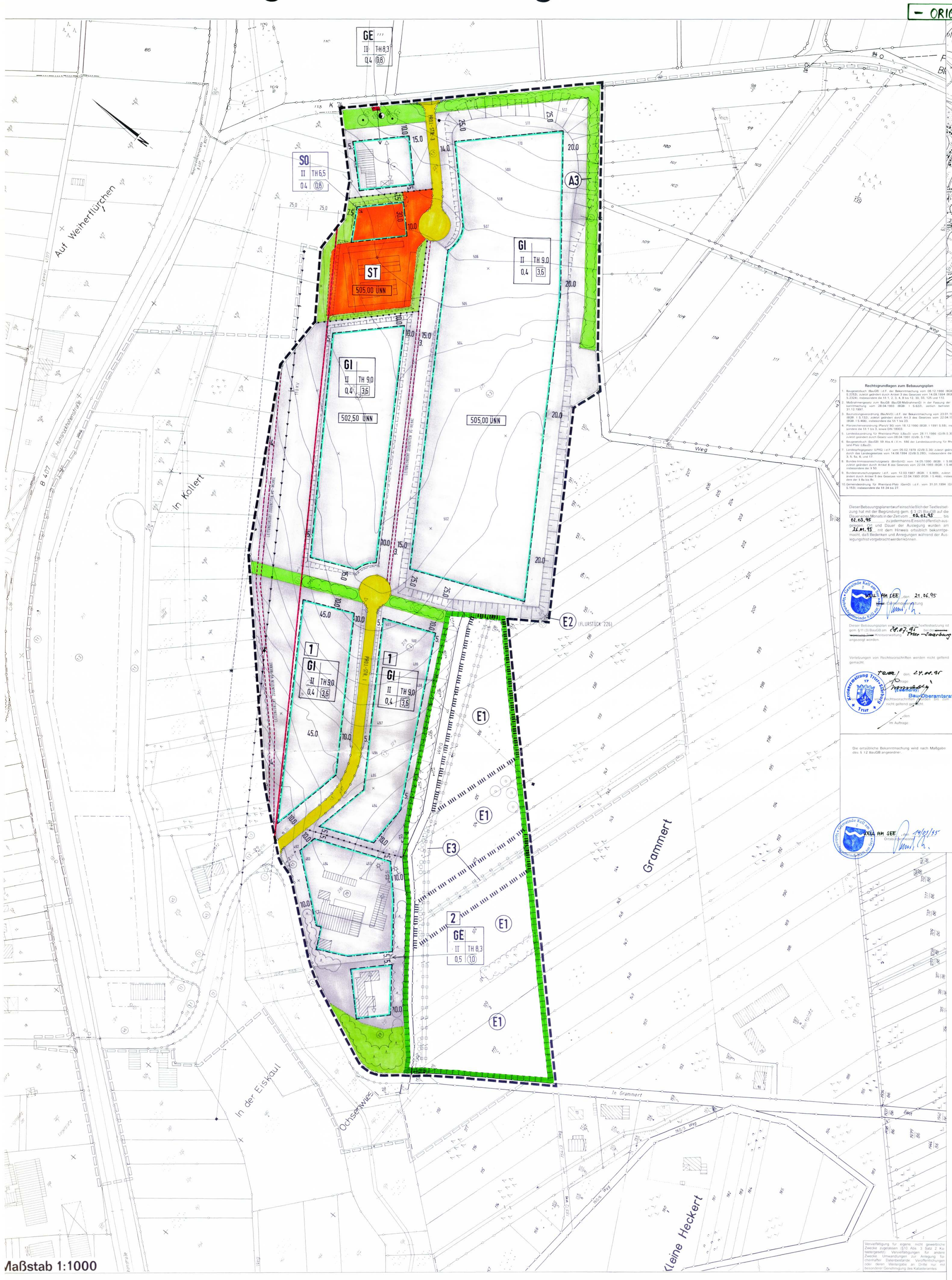
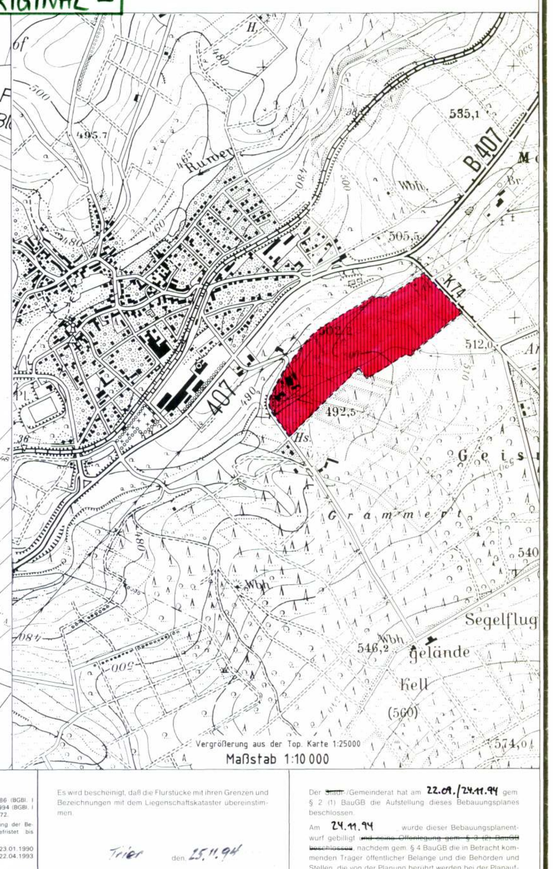
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KELL AM SEE

"Erweiterung des Industriegebietes Grammert" 2.Änderung

– ORIGINAL –





Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.1994 (BGBl. I S.2324), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622), zuletzt behoben bis 31.12.1997.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4. Planzeichenverordnung (PlanV 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 für Rheinland-Pfalz (LBauO).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl.S.36) zuletzt geändert durch das Landesgesetzes vom 14.06.1994 (GVBl.S.280), insbesondere die §§ 3, 5, 6a, 6, und 17.
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), insbesondere der § 50.
9. Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), insbesondere der § 8a bis 8c.
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153); insbesondere die §§ 24 bis 27.

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

Trier den 25.11.94
Katasteramt

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

...den
Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 22.09./24.11.94 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 24.11.94 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt / beschlossen nachdem gem § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind. (Beteiligung im Parallelverfahren)

KELL AM SEE den 21.06.95
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer einer Monats in der Zeit vom 03.02.95 bis 02.03.95 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.01.95 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Gemeinderat hat am 30.05.95 KELL AM SEE den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von ... Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung ... Az: ... GENEHMIGT

...den
Im Auftrage

BESCHLOSSEN

KELL AM SEE den 21.06.95
Gemeindeverwaltung

KELL AM SEE den 21.06.95
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. §11 (3) BauGB am 28.07.95 bei der ~~Kreisverwaltung~~ Trier/Kreisverwaltung Trier-Saarburg angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Trier den 24.08.95
Im Auftrage
(Kreisverwaltung)
Bau-Oberamtsrat

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.

AUSFERTIGUNG

Die ~~Kreisverwaltung Trier-Saarburg~~ / die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 28.07. bis 24.08.95 ist am 21.09.95 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeinde Kell am See von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Rechtsvorschriften wurden bis zum ... nicht geltend gemacht.

...den
Im Auftrage

KELL AM SEE den 14/05/95
Ortsbürgermeister

KELL AM SEE den 14/05/95
Ortsbürgermeister

KELL AM SEE den 07.11.95
Gemeindeverwaltung

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

KELL AM SEE den 14/05/95
Ortsbürgermeister

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GI INDUSTRIEGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- SO SONDERGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Z.B.
- TH MAXIMALE TRAUFHÖHE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL BZW. BAUMASSENZAHL — FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

- (0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B.
- 3,6 BAUMASSENZAHL Z.B.
- [1] NUTZUNGSZIFFER Z.B.

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER MASSNAHMENFLÄCHEN Z.B. (E1) (E3)
- VORGESCHLÄGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREIECK
- ST PRIVATE STELLPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (HIER FLÄCHEN NACH § 24 LPflG)
- A AUSGLEICHSMASSNAHMEN
- ERLENINITIALPFLANZUNG
- A3 SCHUTZPFLANZUNG (PUFFERZONE)
- E ERSATZMASSNAHMEN
- E1 ENTWICKLUNG VON FEUCHTWIESEN: OFFENHALTUNG
- E2 ENTFICHTUNG FEUCHTWIESEN
- E3 VERFÜLLEN VON ENTWÄSSERUNGSGRÄBEN

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

- PFLANZBINDUNG EINZELBAUM
- PFLANZBINDUNG LAUBGEHÖLZE
- PFLANZBINDUNG FICHTENGEHÖLZE
- PFLANZGEBOT LAUBGEHÖLZSTREIFEN (SICHTSCHUTZ- UND PUFFERPFLANZUNG)
- PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- 505 VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN
- 505,00 UNN KÜNFTIGE GELÄNDEHÖHE ÜBER NN Z.B.
- BÖSCHUNG AUFTRAG, ABTRAG
- 110 SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNG 110 KV
- TRAFOSTATION
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VG-WERKE

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN SOWEIT NICHT AUF GEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL. PFALZ

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§10 Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlegung fiachenhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramtes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

der 2. Änderung des

1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird festgesetzt
Gewerbegebiet (GE) entspr. § 8 BauNVO
Industriegebiet (GI) entspr. § 9 BauNVO sowie
Sondergebiet (SO) entspr. § 11 BauNVO

sonstiges

2 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig
Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Discothek, Restaurant, Café

sonstigen

Als max. Werte für GRZ / GFZ werden festgesetzt: 0,8 / 1,6
Die max. zulässige Traufhöhe, bezogen auf OK UG-Fußboden, wird auf 6,5 m festgesetzt.

3 Ausnahmen nach § 8(3)1 und § 9(3)1 BauNVO sind ausschließlich bei den mit Ziffer 1 und 2 bezeichneten Bereichen zulässig.

4 Nutzungen nach § 9(2)2 BauNVO sind nicht zulässig.

5 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. Darüber hinaus sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben, Aerosolen verursachen.

6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

7 Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 9(2)2 und § 9(2)2 und 3 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der stadtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8(2)2 i.V.m. § 1(5) BauNVO). (§3 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1 Die Stellung der Gebäude ist innerhalb der überbaubaren Flächen frei wählbar.

2 Dächer
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt
Satteldach, Pultdach: max. 30°
Sheddach: max. 45°
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 + 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 Anschuttungen 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. 1,8 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 Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

2 Die im Bereich der neuen Straßen eingetragenen Böschungen stellen teilweise einen vorüber gehenden 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.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG und § 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 Auf den öffentlichen Flurstücken am Rand und zwischen den Bauparzellen sind Sichtschutzpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.
Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind private Pflanzstreifen anzulegen.

2.2 Zum Schutz des Bodens und der Gewässer sind Lagerflächen, auf denen Gefahr des Austretens von Schadstoffen besteht, zu versiegeln.

2.3 Flachdächer von isolierten Produktionshallen ab einer Größe von mehr als 600 m² sind zu begrünen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.4 Anfallendes Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. für Produktion, Waschen, Grünanlagenbewässerung). Überschüssiges Regenwasser ist abzuleiten.

2.5 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 und durch 1-schurige Mahd zu pflegen (Mähzeit: September). Das Mahgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

3.2 Die Entwasserungsgraben sind zurückzubauen (z.B. Verfüllung mit Bodenaushub) und wie die Flächen entspr. Pkt. 3.1 zu entwickeln und zu pflegen. Stellenweise ist eine Erleninitialpflanzung vorzunehmen.

E) Pflanzbindungen und -gebote gem. § 9(1)25 BauGB

1 Abpflanzung der Baugrundstücke entlang der Straße

1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von max. 10,0 m großkronige Bäume zu pflanzen. Dabei sind mehrere der unter 4. aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.

2 Abpflanzung der Baugrundstücke entlang der Grenze zu Nachbargrundstücken

2.1 Die Grundstücksgrenzen sind auf beiden Seiten mit einem je mindestens zweireihigen Gehölz abzupflanzen.
Abstand der äußersten Gehölzreihe mind. 0,5 m von der Grenze.
Es sind Gehölzartenmischungen aus mind. 1/3 der unter 4. aufgeführten Arten zu verwenden.
Pflanzabstand max. 1,25 x 1,25 m.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

3.1 Größere befestigte Flächen sind durch Anpflanzen von Hochstämmen zu gliedern.

3.2 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 m² mind. 1 Baum zu pflanzen.

4 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)

5 Die entlang der Zufahrtsstraße eingetragenen Pflanzgebote sind mit einer Abweichung von ± 2,0 m verbindlich einzuhalten.
Mindestanforderung an das Pflanzgut: 2x verpflanztes Material (Hochstämme: Stammumfang 10 - 12 cm).
Baumarten siehe unter 4.

6 Die Durchführung der Bepflanzung hat im unmittelbaren Anschluß an die Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

7 Die Durchführung der Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

F) 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 3,0 m nicht überschreiten.

2 Bei der Ansiedlung von Betrieben ist die Abstandsregelung des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 zu beachten.

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T 24026 · F 24026

BIELEFELD+GILLICH

16/01/95
Geändert laut Gemeinderatsbeschluß vom 30/05/95

Gemarkung Kell

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG -34- TRIER * STAND DER PLANUNTERLAGE NOVEMBER 1994

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kell am See