

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Baugebiete (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO und für die Bereiche mit den Ordnungsziffern 2a und 2b "Industriegebiet" (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Unzulässigkeit von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe aller Branchen unzulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind von dieser Festsetzung ausgenommen, vorausgesetzt sie haben nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche.

Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

Die nach § 8 (3) und nach § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Ordnungsbereich 1 (Gewerbegebiet) allgemein zulässig (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO). Sie müssen einen Mindestabstand

- von 80 m zu der der Bundesstraße (B51) zugewandten Grundstücksgrenze sowie
- von 40 m zu dem angrenzenden Ordnungsbereich 2 b

einhalten

Gliederung nach Art der Betriebe und deren Eigenschaften (§ 1 (4) BauNVO)

Im **Ordnungsbereich 1** sind zulässig nur Gewerbebetriebe, die ausschließlich zur Tageszeit produzieren, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Arzt- und Rechtsanwaltspraxen, Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, Radio- und Fernsehwerkstätten, Maler- und Anstreicherwerkstätten, Installationsbetriebe, Lagerhallen mit geringem Warenaumschlag zur Tageszeit, Lackierereien, kleinere Bauhöfe, kleinere Druckereien, Drehereien, Schlossereien, Schleifereien, Schreinereien, Dachdeckereien sowie vergleichbare Betriebe.

Im **Ordnungsbereich 2b** sind zulässig nur Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel zur Nachtzeit nicht über den Wert von 50 dB(A) / m² hinausgeht. Zur Nachtzeit darf die Produktion nur innerhalb der Betriebsgebäude durchgeführt werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff.1 BauGB)

Im Geltungsbereich ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet wird die maximale Traufhöhe mit 10 m, die maximale Firsthöhe mit 15 m festgesetzt; sie ist jeweils zu messen ab dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße. Bei Flachdächern wird die maximale Höhe der Dachoberkante mit 10 m festgesetzt. Für zulässige Wohngebäude im Ordnungsbereich 1 werden max. II Vollgeschosse gem. § 16 (2) Ziff. 3 BauNVO festgesetzt. Die Höhe der Dachoberkante ist zu messen ab dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 45° zulässig. Bei der Dacheindeckung sind Signaltöne unzulässig. Hierzu werden folgende Farben der Farbskala RAL-K1 für unzulässig erklärt: 2000 bis 2011, 3000 bis 3002, 1026, 3024, 3026.

4. **GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)**

Die nicht bebauten oder als Lagerplatz genutzten Teile baulich genutzter Grundstücke, mindestens jedoch 20 % der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche anzulegen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

Weiterhin ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mindestens 5 m breiter Streifen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten zu den Grundstücken.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

HINWEIS: Sofern die landschaftsplanerischen Textfestsetzungen sich nicht auf innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegende Flächen beziehen, haben diese lediglich hinweisenden Charakter.

5. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**

Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser - Ordnungsbereich A1

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken breitflächig in Mulden zu versickern. Nicht auf den Grundstücken versickerndes Wasser ist in das öffentliche Graben-Mulden-System (**Ordnungsbereich A1**) bzw. in die Straßenseitengräben abzuleiten. Die Uferböschung der Gräben ist extensiv zu pflegen.

Versickerungsflächen und Gehölzpflanzungen - Ordnungsbereich A2

Das Oberflächenwasser des Plangebiets wird über ein Graben-Mulden-System abgeführt und zur breitflächigen Versickerung in den Ordnungsbereich A2 eingeleitet. Das Grabensystem ist durch einen mäandrierenden Verlauf und die Anlage von standortgerechten Ufergehölzen ökologisch aufzuwerten, wobei an allen Rändern ein ca. 3 m breiter Randstreifen gehölzfrei zu halten ist; zudem ist die bestehende Blaufichtenschonung durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Zum stufigen Aufbau von lockeren Gehölzgruppen sind je 1.000 m² mindesten 5 Gruppen mit einer Pflanzdichte pro Gruppe von 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäumen II. Größenordnung und 20 Sträucher je 100 m² zu wählen (*Pflanzliste A*).

Verbleibende Zwischenräume sind als Extensivwiese zu entwickeln (Pflegehinweise s. Begründung).

Anlage einer extensiven Streuobstwiese - Ordnungsbereich B

Im Ordnungsbereich B ist ein extensiver Streuobstbestand zu entwickeln. Hierzu sind je 100 m² Fläche 1 Obstbaum-Hochstamm der landschaftstypischen Obstsorten zu pflanzen und durch regelmäßige Schnittpflege langfristig zu erhalten. Die unterliegende Wiese ist als artenreiches Extensivgrünland anzusäen bzw. zu pflegen (Pflegehinweise s. Begründung).

Extensive Mähwiese - Ordnungsbereich C

Innerhalb des Ordnungsbereichs C ist die derzeitige Ackernutzung bzw. intensive Nutzung als Wirtschaftsgrünland in eine extensive Mähwiesennutzung zu überführen (Pflegehinweise siehe Begründung). Zudem ist der Uferbereich des Kaselbachs durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze (*Pflanzliste A*) ökologisch aufzuwerten.

Obstbäume im Bachtal - Ordnungsbereich D

Im Ordnungsbereich D sind die jungen Obstbäume aufgrund der für sie ungünstigen Standortverhältnisse, durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen im Uferbereich des Kaselbachs und die Offenhaltung durch extensive Pflege zu ersetzen (Pflegehinweise siehe Begründung; *Pflanzliste A*).

5.1 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Unbelastete Oberflächen (z. B. Mitarbeiterstellplätze) sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen und vergleichbares), soweit technische Gründe dem nicht entgegenstehen. Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB}

Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich E

Im Ordnungsbereich E sind zur landschaftlichen Einbindung in dreistufigem Aufbau des Gewerbegebiets standortgerechte, heimische Gehölze (*Pflanzliste B*) zu pflanzen. Bei einer Breite des Pflanzstreifens von 7,5 m sind alle 100 m² 1 Baum I. Ordnung oder 3 Bäume II. Ordnung und 20 Sträucher zu pflanzen. Wegseitig ist ein 2 m breiter Krautsaum anzusäen bzw. zu entwickeln.

Pflanzstreifen

Entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken sind auf beiden Seiten zweireihige Gehölzpflanzungen (Pflanzabstand 1 x 1 m) gemäß *Pflanzliste B* anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche, sind durch die Anlage von standortgerechten Gehölzen ökologisch aufzuwerten. Hierzu ist insbesondere an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, entlang der Erschließungsstraßen ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Pflanzdichte von 2 Bäumen II. Größenordnung und 8 Sträuchern je 100 m² (*Pflanzliste C*) zu pflanzen. Bei Baugrundstücken, die am Rand des Industriegebiets liegen und in den Ordnungsbereich E einbezogen sind, können dortige Pflanzmaßnahmen auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Eingrünung der Stellplätze

Auf Betriebsgrundstücken ist für jeweils 4 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum und 4 Sträucher zu pflanzen (*Pflanzliste C*), durch Wurzelscheiben zu schützen und auf Dauer zu erhalten

Straßenbegrünung

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind Erschließungsstraßen Straßenbäume einer Art zu pflanzen (*Pflanzliste C*),

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan durch entsprechende Symbole gekennzeichneten Gehölzbestände und Einzelgehölze sind zu erhalten und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. (Pflegehinweise siehe Begründung).

PFLANZLISTEN:

A Gehölze zur Bepflanzung der Versickerungsflächen und Bachläufe

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißeiche	<i>Crataegus monogyna</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Silberweide	<i>Safix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Moorbirke	<i>Betula pendula</i>
Zweigriffliger Weißeiche	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Bluthartiegel	<i>Cornus sanguinea</i>

B Artenliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>

C Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	50 m
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	40 m
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	30 m
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	30 m
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	25 m
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	15 m
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	15 m

Sträucher für den Straßenraum

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	8 m
<i>Crataegus x carrierii</i>	Apfeldorn	7 m
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	5 m
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	5 m
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	4 m
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	3-5 m
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4 m
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen	

D Liste regionaler Obstsorten

Apfelsorten:

Apfel von Groncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Bellefleur
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Haux Apfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Roter Eiserapfel
Signe Tilish

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetsche
Löhrpflaume

Nutzungsschablone

1	Art der baulichen Nutzung GE	Höhe der baulichen Anlage TH = 15,0 m FH = 20,0 m
	Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 8,0
	Bauweise --	Dachform Gen. Dächer / 0° bis 45°

2a 2b	Art der baulichen Nutzung GI	Höhe der baulichen Anlage TH = 15,0 m FH = 20,0 m
	Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 8,0
	Bauweise --	Dachform Gen. Dächer / 0° bis 45°

HINWEISE

Versickerungsflächen: Die Gräben sind mit sandigem Oberboden auszukleiden und einer Dauergrünlandmischung anzusäen, so dass das Wasser beim Versickern eine belebte Oberbodenschicht durchläuft und gefiltert wird. Auf den privaten Baugrundstücken sind je 1.000 m² versiegelter Fläche mindestens 30 m³ Muldenvolumen erforderlich. Den Bauherren wird empfohlen, Zisternen zur Grünflächenbewässerung zu installieren.

Schutz des Wasserhaushalts: Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren (Toilettenspülung, Kühlwasser, Grünflächenbewässerung, etc.). Unbelastete Oberflächen (z. B. Mitarbeiterstellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Behandlung des Oberflächenwassers in Abhängigkeit von dessen potentieller Belastung zu regeln. Um einen Rückhalteeffekt zu gewährleisten, sollen Zisternen über eine 50 % ige Zwangsentleerung verfügen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 zu sichern und abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern.

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 - Archäologische Denkmalpflege, Trier, zu melden (Rheinisches Landesmuseum Trier; Weimarer Allee 1, Trier / Tel. 0651/9774-0).

Altablagerungsfläche: Auf dem Flurstück 389/2 ist eine Altablagerung "Bauschutt" kartiert. Bei künftiger baulicher Nutzung ist der Baugrund sorgfältig zu untersuchen.

Hinweis Dachbegrünung: Es wird den Bauherren dringend angeraten, Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zumindest extensiv zu begrünen. Hierdurch ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung von Klima- und Wasserhaushalt leistbar.

Stromversorgung: Zur Gewährleistung einer hinreichenden Stromversorgung kann es erforderlich werden, dass Betriebe Flächen oder Räume für kundeneigene Transformatoren-Stationen zur Verfügung stellen müssen.

Reinigung Oberflächenwasser: Von befestigten Flächen abfließendes, verunreinigtes Wasser ist sachgerecht zu reinigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Behandlung des Oberflächenwassers in Abhängigkeit von dessen potentieller Belastung zu regeln.

Erdwärmegewinnung: Gemäß Mitteilung des Geologischen Landesamtes bestehen aus hydrogeologischer Sicht dann keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme, wenn die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber de Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird.