

Z E R F

BP „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“ (inkl. Teilaufhebung des restlichen Geltungsbereichs des Altbebauungsplans)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

– zur Satzung gem. Beschluss vom 19.03.2008 –



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdla
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) werden die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

- aa) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

§ 8 (2) Ziff. 1+2 BauNVO

- ab) Unzulässig sind
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Verkaufsflächen für Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Ziele der Raumordnung sowie die Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

§ 8 (2) Ziff. 1 - 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- ac) Ausnahmsweise
zugelassen
werden können

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 8 (3) Ziff. 1 BauNVO

- ad) Nicht zugelassen
werden können

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügestätten mit Ausnahme von Diskotheken

§ 8 (3) Ziff. 2+3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Zur Berechnung der Grundfläche ist allein der festgesetzte Bauflächenanteil (d.h. ohne anteilige private Grünflächen) des Buchgrundstücks maßgeblich.

3. Das festgesetzte Höchstmaß für Oberkanten bzw. Firsthöhen baulicher Anlagen bezieht sich jeweils auf das faktisch ausgeführte Erdgeschoss.

4. Unabhängig von den festgesetzten Oberkanten / Firsthöhen, darf die tal- bzw. traufseitig sichtbare freie Wandhöhe das festgesetzte Maß nicht überschreiten. Diese Wandhöhe wird gemessen vom Erdanschluss aufgehenden Mauerwerks bis zur Schnittlinie der Außenwand (Fassade) mit der Dachhaut.

5. Die besondere Bauweise im Gewerbegebiet definiert sich wie offene Bauweise, jedoch ohne Kappung durch Längenbeschränkung auf 50m. Die Gestaltkriterien für großformatige Baukörper bleiben zu beachten.
6. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Einschränkung gilt nicht für Stell- und Lagerplätze mit ihren Zufahrten, sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
7. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Streifen von ca. 0,30m zur Herstellung der Rückenstützen notwendiger Bekantungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.
Ebenso stellen die ggf. im Zuge des Straßenausbaus entstehenden Böschungen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung hat im Zuge der Freiflächengestaltung zur Bebauung zu erfolgen. Die Beanspruchung privater bzw. angrenzender anderweitiger öffentlicher Grundstücksanteile ist zu dulden.
Soweit die Erfordernis zur Errichtung der öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen auf privatem Grund entsteht, sind diese Einrichtungen auf privatem Grund zu dulden.
8. Für die Höhenlage der Straße sind die in der Planzeichnung eingetragenen Rahmenhöhen einzuhalten. Abweichungen um $\pm 0,2\text{m}$ sind zulässig.
9. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00) noch nachts (22:00 – 6:00) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE1	63	57
GE2	63	53
GE3	63	47
GE4	63	53
GE5	63	57

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent LEK der Nachtzeit um folgendes Zusatzkontingent:

Zusatzkontingent in dB für den Richtungssektor

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt für den Richtungssektor A (244° / 334°) ist durch folgende Gauß-Krüger-Koordinaten festgelegt: 2549400.00 / 5496100.00.

10. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ein bauakustischer Nachweis zu erbringen, dass für ggf. integrierte Betriebswohnungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen auf Grundlage der DIN 4109 erfüllt sind.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. **Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen unzulässig, ebenso Stützmauern außerhalb der durch Baugrenzen / Baulinien festgesetzten Baustreifen. Zäune sind als Knotengeflechtzäune bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.**
Selbständige (= nicht durch die Errichtung von Gebäuden veranlasste) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung steiler 1:2 überschreiten. Erforderliche Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie zur Grundstücksabstaffelung sind ohne Stützmauern herzustellen; als Stützmauern in diesem Sinne gelten auch Pflanzsteine.
2. **Als Dach sind im Gewerbegebiet nur zulässig:**
 - Flachgeneigte Dächer / Flachdächer bis 5° Neigung
 - Geneigte Dächer / Sheddächer mit einer Dachneigung von 24 – 48°
 - Pultdächer in flacherer Neigung als 24°
3. **Dacheindeckungen sind nur zulässig in nicht blendenden Materialien.**
4. **Großformatige Baukörper sind in ihrer Fassadenabwicklung in modulare Einheiten von 12-15m Breite optisch zu untergliedern.**
5. **Die Gestaltung der Außenwandflächen ist nur in gedeckten Farben zulässig. Reine CI-Farben (CI = Corporate Identity) dürfen nur auf filigranen Architekturelementen angebracht werden. Die verwendete CI-Farbe darf nicht zur gebäudebestimmenden Farbe werden.**
6. **Reklame- und Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von 10 qm zulässig. Untersagt sind insbesondere Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung.**
Die Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Ein Anbringen auf Dächern und an den Traufen ist nicht statthaft.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

- 1. Zur Anpflanzung der durch Text oder Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Eine Verwendung der Pflanzen gem. Anhang wird empfohlen.**
- 2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens**
 - 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zzgl.**
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilversiegelung / Überbauung.**

Die Bäume sind den versiegelten / überbauten Flächen zuzuordnen, d.h. nicht punktuell zu kumulieren, sondern unter Beachtung funktionaler Aspekte in der Fläche zu verteilen. Ein Aufnehmen des Gestaltmotivs straßenbegleitender Baumreihen in Form rechtwinkelig dazu angeordneter Reihen entlang der künftigen Grundstücksgrenzen / zur inneren Grundstücksgliederung wird empfohlen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf nicht anrechenbar.
- 3. Für die Anpflanzung der mit Kennziffer (Artenmotiv) festgesetzten Bäume ist eine Art / Sorte auszuwählen.**
- 4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen mit Kennziffer 1 ist eine flächige Strauchpflanzung mit Arten trockener Eichen-Hainbuchen-Wälder vorzunehmen, im oberen Drittel ergänzt mit großkronigen Bäumen derselben Waldgesellschaft (mind. 1 St. je 15 m Böschungslänge).**
- 5. Für die durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen mit Kennziffer 2 ist eine flächige Strauchpflanzung mit Arten gem. Anhang C vorzunehmen.**
- 6. Bei allen Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.**
- 7. Der Wurzelraumschutz festgesetzter Bäume gegenüber Bodenverdichtungen durch Befahren ist auf einer Fläche von mindestens 8 qm (ggf. durch technische Maßnahmen wie Baumquartiere) wirkungsvoll und dauerhaft zu gewährleisten. Ebenso sind Stämme in Zuordnung zu Verkehrs- und Parkierungsflächen wirkungsvoll gegenüber mechanischen Beschädigungen durch Verkehrseinwirkung zu schützen.**

**IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und
wasserwirtschaftlicher Maßnahmen**
(§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

1. Die Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf öffentlichem Grund sind zeitgleich mit der Erschließungsstraße herzustellen, bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen, spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Baubeginn.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf die erste Betriebsansiedlung folgenden Vegetationsruhe herzustellen, spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Beginn der Erschließungsarbeiten.
4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und zur externen Kompensation sind den neuen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen im Verhältnis versiegelter/versiegelbarer Flächen zugeordnet. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entspricht der ermittelte Verteilungsschlüssel einer Zuordnung zu 94% auf die neuen Gewerbeflächen und zu 6% auf die innere Erschließung.

V. Sonstige Festsetzungen
(§ 9 (12, 13) BauGB)

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auf weiteren Teilflächen im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden.
2. Die Führung der Stromleitungen zur inneren Erschließung sowie der Leitungen zur Telekommunikation hat unterirdisch zu erfolgen.

VI. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

- 1. Ausnahmsweise sind begrünte Dächer zulässig. Gleiches gilt für in die Dachkonstruktion integrierte oder auf die Dachkonstruktion aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, soweit diese nicht blaue bzw. reflektierende Oberflächen aufweisen.
Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/2 nach technischen Erfordernissen zulässig.**
- 2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten / Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugtürme, Silos, Laufkräne oder ähnliche Anlagen um bis zu 3m überschritten werden.**

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Für den Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.
3. Zur zusätzlichen Retention des Niederschlagswassers sowie zur Stabilisierung des innergebietlichen Klimahaushalts wird eine zumindest extensive Begrünung von Dachflächen empfohlen. Gleichmaßen wird ein Einbau von Zisternen zur Speicherung und Nachnutzung unbelasteten Oberflächenwassers empfohlen.
4. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen zur Mindestbegrünung) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungs- und Sicherungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung von DIN 1054 und DIN 4020 festzulegen, für die Standsicherheit notwendiger An- und Abböschungen bleibt DIN 4084 zu beachten.
6. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
7. Gem. §17(2) LBauO ist bei der Errichtung von Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0m eingehalten werden um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.
8. In der Bauverbotszone sind die einschlägigen Einschränkungen gem. FStrG zu beachten.
9. Dem Bebauungsplan sind externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, die im Umweltbericht Teil II näher beschrieben sind. Hierbei handelt es sich um – Gemarkung Zerf, Flur 17, Flurstück 9 (Waldumbaumaßnahme)

ANHANG

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn (x)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere (x)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (x)
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme StU 12/14 cm,
bei Obst auch StU 6/8 cm

Der Anteil kleinkroniger Bäume (x) darf 10% nicht überschreiten.

B) Bäume für Pflanzungen mit Artenmotiv (Kennziffer)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Aesculus hippocastanum	
„Baumannii“	gefülltblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche (auch in Sorten)
Prunus avium „Plena“	gefülltblühende Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia	Linde in Sorten

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme StU 14/16 cm;

Für die Bäume mit gleicher Kennziffer ist eine Art/Sorte auszuwählen.

C) Sträucher

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher



D) Gehölze der trockenen Eichen-Hainbuchen-Wälder

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguines	Hartriegel
Corylus avellana	gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

