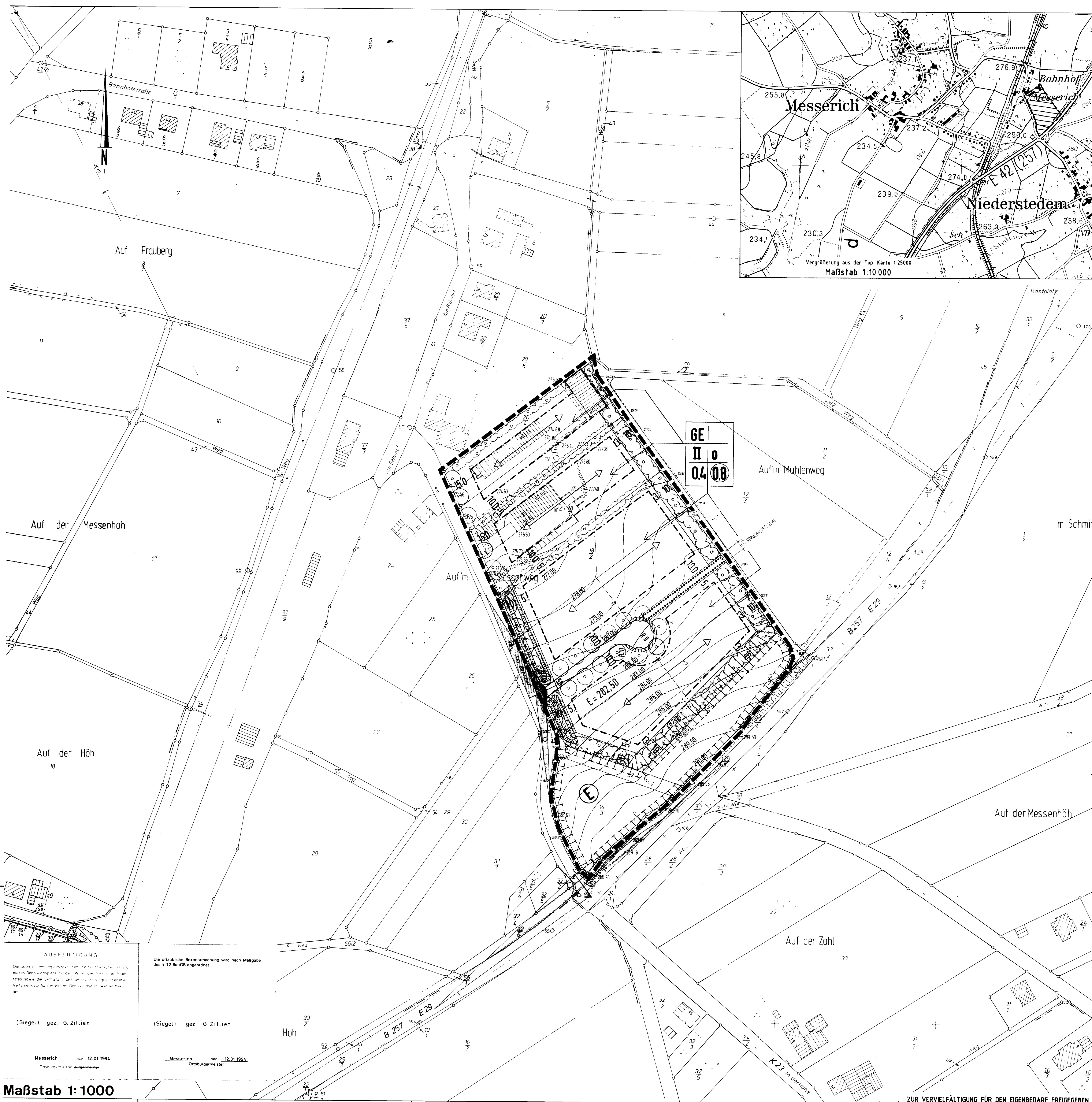


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MESSERICH „Gewerbegebiet“



TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 4(1) BauGB und § 8 BauNVO**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.
 - Nutzungen nach § 8(2) und § 8 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 8(1) sind nicht zulässig.
 - Betriebe, die § 8(2) BauNVO mit Verkefuf an Endverbraucher sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe mit speziegen Gütern sowie Handwerksbetrieben unmittelbar zugewandene Werkstattflächen. In Gewerbegebieten sind nur solche Anlagen zulässig, die keine Verbrennungstechnische Doldungen Ableitungen an Gasen, Dampfen, Gerüchen, Stäuben, Aerosolen verursachen.
 - Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden. Auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
 - In Einzelfällen kann bei Einhaltung der Geschosflächenzahl von der Grundflächenzahl eine Ausnahme bis 0,5 (GRZ) zugelassen werden. Die Zulassung ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätzlich vergrößerten Flächen durch eine entsprechende Begründung erfolgt.
 - Die Zulassung ist im Bereich der über die GRZ von 0,4 hinausgeht ist 1 m² intensiv begraunte Dachfläche zu erstellen. Falls der Dachbereich als Ausgleichsfläche nicht ausreichend ist, müssen je 2 m² des verbleibenden ausgleichenden Anteils 2 m² Fassadenbegrünung erstellt werden.
- B) Gestalterische Festsetzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(6) und § 6 BauN**
- Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. Bei Gebäuden mit Sdached ist in begründeten Fällen eine Änderung der Firstrichtung als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB zulässig.
 - Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt: - Sattel- und Pulldach max. 25 Grad - Sdached max. 45 Grad. Dächer sind in blendensfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberdeckschicht verwendet werden.
 - Die Gebäude sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind auszuschließen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
 - Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 5,0 m. Sie wird gemessen an tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Sonderbauteile wie Treppentore, Siloanlagen etc. sind hiervon ausgenommen.
 - Geringfügige Abweichungen hiervon sind nur nach Vorlage von optischen Geländeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich. Ansonsten darf die Sockelhöhe max. 1,0 m über OK Straße bzw. unverändertem Gelände betragen.
 - Stellplätze und Verbeugungen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 2,0 x 5,0 m zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betriebszeiten zu beschranken. Parkwegung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Orientierungstafeln und Sammelwertpfeiler sind ausschließlich im Einfahrtbereich des Gewerbegebietes zulässig.
- C) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9(1) bis 13 BauGB**
- Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugewerbegebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie in Bauplan keine besonderen Flächen festgelegt sind. Soweit sich bei der Herstellung der Straßen Böschungen ergeben, stellen diese einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsmaßnahme. Die zulässigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Baulandvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Statikbauwerken integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
 - Die schraffierte Fläche im Bereich des Wendeamers ist von jeglicher Bepflanzung und Entfiedung freizuhalten. Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sich hindernden Bepflanzung freizuhalten.
- D) Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) bis 15 BauGB**
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist von Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag als Anlage beizufügen. In dem Gestaltungsplan sind die Bepflanzung und die zu bepflanzenen Flächen auszudeuteln und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der unter F2 aufgeführten Arten zu bepflanzen. Pflanzabstand mind. 1,0 x 1,0 m.
 - Übertriebliche Stellplatzanlagen sind einzuzugrenzen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum (s. F2.1) pro Stellplatz anzupflanzen zu pflegen.
 - Wandflächen von mehr als jeweils 50 m² sind in geeigneter Weise (flach) zu begrünen (s. F2.3).
 - Überbleibende Flächen (Befest- und Vorfahrtflächen) sind zu begrünen. Je 1,0 m² ist mind. ein Baum (s. F2.1) zu pflanzen. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.
- E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) bis 20 BauGB**
- Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weiflächiger Pflaster, Rasengittersteine, schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.
 - Auf überbauten und zu bebauenden Flächen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
 - Flächdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen.
 - Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. für Produktion, Waschen, Grünanlagenbewässerung).
 - Wassersammelbehälter, Gebäude, Strafen ist in die gekammerten Rückhalteanlagen abzuleiten. Die Ableitung über offene Gräben ist zulässig.
 - Die Rückhalteanlagen werden mit einem 1,20 x 0,5 m hohen Bauraum versehen; sie bleiben sich selbst überlassen.
 - Die Rückhalteanlage kann in einer Breite bis zu 1,0 m zur Erschließung der Grundstücke unterbrochen werden.
 - Auf der mit der gekammerten Fläche sind Obstbaumhochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Der Unterwuchs ist ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen; das Mähgut ist abtransportieren. Die Fläche kann kurzzeitig (max. 1 Woche nach dem 15. Juni beweidet werden). Düngung sowie Stodeneinsatz auf der Fläche sind unzulässig.
- F) Pflanzbindungen gemäß § 9(1) bis 25 BauGB**
- Öffentliche Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Grundstücken zu dulden und zu unterhalten. Für Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
 - Bäume:
 - Rochstammige Obstbäume: Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Raubheide (Carpinus betulus): Stieleiche (Quercus robur)
 - Buche (Fagus sylvatica): Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Aspe, Zitterpappel (Populus tremula): Sandbirke (Betula pendula)
 - Rosche (Fraxinus excelsior): Ulme (Ulmus carpinifolia)
 - Straucher:
 - Feilddorn (Acer campestre): Hundrose (Rosa canina)
 - Berlinrose (Corylus avellana): Salweide (Salix caprea)
 - Basel (Corylus avellana): Grauweide (Salix cinerea)
 - Waldahorn (Acer pseudoplatanus): Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Pflaumenblüte (Prunus spinosa): Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Schlehe (Prunus spinosa): Wesserschneeball (Viburnum opulus)
 - Waldbegrenzung:
 - Eiche (Quercus robur): Geißblattarten (Lonicera spec.)
 - Kiefer (Pinus sylvestris): Wilder Wein (Parthenococcus tricuspidata Veitchii)
 - Kirscher (Polegonum albertii): Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
 - Die Ausführung von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich ist der Telekom bei Beginn der Ausbauplanung mitzuteilen.

LEGENDE

Die mit * gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise alle übrigen als Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

0 Offene Bauweise

ERSCHLIESSUNG

Öffentliche Verkehrsfläche, Schwerebereich, Sichtdreieck

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

Öffentliche Grünfläche, Umgrenzung von Flächen für Wasserbau zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Anlage Rückhalteanlage, Pflanzung Einzelbaum, Pflanzung Gehölz

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

Hauptfirstrichtung, Höhenrichtlinien und z.B. III, Böschung, Festgesetzte EG-Höhe über NN

BESTANDSANGABEN

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen soweit nicht aufgeführt den Zeichenvorschriften für Katasterarten und Vermessungsrisse im Maßstab

Maßstab 1:1000

Bauverfahren: 1. Baugrunderhebung, 2. Baugrunderhebung, 3. Baugrunderhebung, 4. Baugrunderhebung, 5. Baugrunderhebung, 6. Baugrunderhebung, 7. Baugrunderhebung, 8. Baugrunderhebung, 9. Baugrunderhebung, 10. Baugrunderhebung

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit dem Lagekataster übereinstimmen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Der Gemeinderat Messerich hat am 20.03.1990 gemäß § 9 (1) BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat Messerich hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am 13.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 und gemäß § 10 BauGB einschließlich der bauartgerechten Änderungen als Satzung