

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET BILDCHEN

**Textliche Festsetzungen
Begründung**

Satzung

Stand: Januar 2003

hydrodat

w. hentges, dipl. ing. (fh)

Anton-Cordie-Platz 8

54636 wißmannsdorf

Tel. 06527/93006-7

Fax. 06527/93008

e-mail: hydrodat@t-online.de

Textliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
1.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.1.3 Höhenlage der Baukörper	7
1.2 Überbaubare Grundstücksflächen	8
1.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	8
1.4 Private Grünflächen	8
1.5 Flächen für Wald	9
1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
1.6.1 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser	9
1.6.2 Aufwertung bestehendes Biotop Nr. 2093	9
1.6.3 Entwicklung magerer Rasenflächen	10
1.6.4 Äußere Eingrünung	10
1.6.5 Innere Durchgrünung	11
1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
1.7.1 Umwandlung der Nadelholzforste in standortgerechten Laubwald	12
1.7.2 Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanz.	12
1.8 Sonstige Grünordnerische Festsetzungen	14
1.9 Festsetzungen gemäß TA Lärm	15
2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)	16
2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen	16
2.1.1 Werbeanlagen	16
2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	16

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 und 9 BauNVO)

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Gewerbegebiet Nr. 1 (GE 1)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher, ausgenommen sind Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, sofern der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz ein untergeordnete Rolle einnimmt.

Gewerbegebiet Nr. 2 (GE 2)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Stellplätze und Garagen
3. Tankanlage

Nicht zulässig sind:

1. Öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
7. Vergnügungsstätten

Industriegebiet (GI)Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Anlagen gemäß Anhang 4. BImSchV Spalte 1 Ziffer 1.1 – 1.14
3. Anlagen gemäß Anhang 4. BImSchV Spalte 2 Ziffer 1.2 – 1.16
4. Krematorien
5. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher, ausgenommen sind Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, sofern der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Rolle einnimmt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen (sh. Planzeichnung) mittels der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, der Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ

- | | |
|---------------|-----------|
| - GI | GRZ = 0,8 |
| - GE 1 | GRZ = 0,8 |
| - GE 2 | GRZ = 0,8 |

Zahl der Vollgeschosse

Für die Gebiete **GE 1** und **GI** wird die Zahl der Vollgeschosse auf **III** als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Gebiet **GE 2** wird die Zahl der Vollgeschosse auf **I** als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Gebiete **GE 1** und **GI** gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze mittels der max. Wandhöhe auf 12,0 m und max. Gebäudehöhe auf 15,0 m festgesetzt (sh. Planzeichnung und Eintragung in den Nutzungsschablonen).

Für das Gebiet **G 2** werden analog zu vor als max. Wandhöhe und max. Gebäudehöhe jeweils 9,0 m festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

- Die **Wandhöhe [WH]** ist definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhenlage der angrenzenden privaten Verkehrsfläche bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion.
- Die **Gebäudehöhe [GH]** ist definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der Höhenlage der angrenzenden privaten Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Dachkonstruktion.

Bestehende Bunkeranlage

Die im Gebiet GE 1 vorhandene weitgehend unterirdische Bunkeranlage kann im Rahmen der gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, und 9 festgesetzten Nutzungsarten weiterhin genutzt werden.

1.1.3 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe für die Höhenlage der Baukörper sind die bestehenden Ausgangshöhen der bereits vorhandenen Verkehrsflächen. Die jeweiligen Bezugshöhen sind im beigefügten Plan eingetragen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche hinausragen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20 und 23 BauNVO)

Für die Gebiete **GE 1**, **GE 2** und **GI** sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abwasserreinigung

In der Planzeichnung ist eine Fläche für die Nutzung einer bestehenden Kleinbelebungsanlage, sowie die Errichtung einer Abwasserreinigungsanlage für ein naturnahes Reinigungsverfahren festgesetzt.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Bestehende Graben- Muldensysteme werden weiterhin zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die nicht bebauten privaten Flächen im Plangebiet werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Randliche Eingrünung und Innere Durchgrünung sowie Ausgleichsmaßnahmen gemäß landespflegerischen Festsetzungen und Kennzeichnung [A] in der Planzeichnung

1.5 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Für die im nördlichen Teil des Plangebiets bestehenden privaten Waldflächen bleibt die Zweckbestimmung bestehen.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung des Geländes erfolgt z. Zt. weitgehend über offene Gräben und Mulden. Bestehende Gräben und Mulden innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und im Wald bleiben bestehen und werden durch ergänzende Maßnahmen – Verbreiterung / Einbau von Querriegeln – zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser genutzt.

Die mit A 1 gekennzeichneten Versickerungsflächen sind offen zu halten, mit dem Ziel einer standortgerechten Vegetationsentwicklung zu feuchten Wiesenmulden, bzw. Röhrriechtflächen: minm. einmal alle zwei Jahre, max. zweimal pro Jahr mähen, jedoch nicht zwischen dem 01.11. und 15.06. des Folgejahres, keine Düngung. Alternativ eine vergleichbare Beweidung mit Ziegen.

1.6.2 Aufwertung bestehendes Biotop Nr. 2093

Die gemäß Biotopkartierung ausgewiesene Fläche nach § 24 ist in den B-Plan mit der Kennzeichnung A3 übernommen und umgrenzt. Der Halbtrockenrasen ist mittlerweile sehr stark verbuscht. Die Verbuschung wird beseitigt und das Biotop in den ursprünglichen Zustand rückversetzt. Es erfolgt eine Übertragung der Pflege auf den Grundstückseigentümer.

Zum Schutz des Biotops sind an der westl. Grenze der befestigten Fläche Gabionen über die gesamte Länge in einer Höhe von mind. 2,0 m und einer Breite von mind. 2,0 m anzuordnen – sh. Planzeichnung -.

Die Fläche A 3 ist in regelmäßiger Abstimmung mit der zuständigen Biotopbetreuung dauerhaft als weitgehend offene Rasenfläche zu erhalten. Flächiger Gehölzaufwuchs wie z. B. aktuell vorhandener Wurzelanschlag von Schlehen ist regelmäßig (spätestens alle 2-3Jahre) zu beseitigen. Einzelne Gehölze wie markante Einzelbäume und Gebüschgruppen sind zulässig. Für Pflegemaßnahmen gilt Festsetzung Nr. 1.6.1 entsprechend, wobei die minim. Mahdhäufigkeit auf einmal pro Jahr festgesetzt wird. Beim Mähen der Flächen oder beim Roden ist das gewonnene Material abzufahren.

1.6.3 Entwicklung magerer Rasenflächen

Die mit A 4.1 und A 4.2 gekennzeichneten Flächen sind als weitgehend offene Rasenflächen mit dem Ziel der Erweiterung der Biotopfläche von Fläche Nr. A 3 zu entwickeln.

In Fläche A 4.1 ist der vorhanden Baumbestand zu erhalten. Eine weitere Verbuschung ist zu unterbinden.

In Fläche A 4.2 ist eine locker verteilte Verbuschung mit einzelnen Gehölzgruppen bis zu ca. 30% Flächenanteil zulässig. Für Pflegemaßnahmen gilt Festsetzung Nr. 1.6.2 entsprechend.

1.6.4 Äußere Eingrünung

Die mit A 5.1 und A 5.2 gekennzeichneten Flächen dienen der landschaftlichen Einbindung.

Auf den Flächen A 5.1 und A 5.3 ist der vorhandene Bewuchs vollständig zu erhalten und in Lücken durch neue Anpflanzungen zu ergänzen. Ziel ist die Entwicklung einer geschlossenen Baumhecke:

Dazu ist in der Reihe im Abstand von max. 15 m ein großkroniger Baum zu erhalten oder anzupflanzen. Der vorh. Unterwuchs ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung mit einer Pflanzdichte von ca. 1 Pfl./ 2 m² zu ergänzen.

Auf der Fläche A 5.2 ist der vorhandene Bewuchs, soweit bei Herstellung der Auftragsböschungen möglich, zu erhalten. Die neuen Böschungen sind flächig zu 50 % zu bepflanzen. Ziel ist die Entwicklung eines lockeren, dornenreichen Gebüsches mit Bäumen und Baumgruppen: Dazu ist über die gesamte Böschung verteilt eine Strauchpflanzung mit 20 % Baumanteil und einer Pflanzdichte von ca. 1 Pfl./ 2 m² anzulegen. Die nicht bepflanzten Böschungsflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Auf der Böschungsoberkante entlang der nördlichen Grenze von GI und GE 1 ist eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen im Maximalabstand von 15 m von Baum zu Baum anzulegen.

1.6.5 Innere Durchgrünung

Die mit A 6.1 bis A 6.3 gekennzeichneten Flächen dienen der inneren Durchgrünung und dem Erhalt vorhandener Biotopstrukturen.

In der östlichen Teilfläche von A 6.1 ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und durch Sukzession auf die gesamte Teilfläche zu entwickeln. Maßnahmen zum Erhalt der Verkehrssicherheit sind zulässig.

In der westlichen Teilfläche von A 6.1 und in mit A 6.2 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Rasen und Krautsäume durch extensive Pflege zu erhalten. Das heißt max. drei Schnitte oder zweimalige Beweidung im Jahr. Keine Pflege zwischen dem 01.11. und 15.06. des Folgejahres.

In den Flächen A 6.2 sind Alleebäume gem. zeichn. Darstellung anzupflanzen. In der Fläche A 6.3 ist eine geschlossene Wildgehölzpflanzung zu entwickeln.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.7.1 Umwandlung der Nadelholzforste in standortgerechten Laubwald

Die mit A 2 gekennzeichneten und zur Erhaltung festgesetzten Waldflächen sind durch sukzessive Nadelholznutzung und Förderung des vorhandenen Unterwuchses in Laubwald umzuwandeln. Eine einzelstammweise forstliche Folgenutzung ist zulässig, soweit der Bestand insgesamt mit seiner Schutzfunktion für das Landschaftsbild erhalten bleibt. Mit der Umsetzung ist mit Erteilung der ersten Baugenehmigung zu beginnen. Die Maßnahme ist abschnittsweise alle zwei Jahre mit ca. 1/5 der Fläche fortzuführen.

1.7.2 Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die durch Text oder Planzeichen festgesetztes Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste zulässig.

Großkronige Bäume / Alleebäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
	Vogelkirsche

Sonst. Bäume:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	
Populus tremula	Espe
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Juglans regia	Walnuß

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Espe
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Salweide
Rosa glauca	Strauchrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten: (Mindestgrößen)

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14- 16

Heister: 2xv, 200 - 250

Sträucher: 2xv, 100 - 150

1.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Entsiegelungen / Abbruch best. Bauwerke

In den Grünflächen befinden sich aufgrund der früheren Nutzung aus unterschiedlichem Baumaterial versiegelte Bereiche Fundamentreste u. dgl.. Die Flächen sind zu entsiegeln, der Unterbau ist bis zu einer Tiefe von 0,40 m aufzulockern. Mit Ausnahme der Fläche innerhalb A 4.2 sind die Flächen mit Mutterboden aufzufüllen und entsprechend der o. g. landespfl. Maßnahmen zu bepflanzen.

Abbruch bestehender Türme

Die teilweise in Grünflächen und ausgewiesenen Gewerbeflächen aufgrund der früheren Nutzung bestehenden Türme aus Betonfertigteilen sind abzubauen.

Zeitliche Umsetzung

Die Maßnahmen A 3, A 4.1, A 4.2 und A 6.1 sowie die Entsiegelungen und der Abbruch der bestehenden Türme sind mit Inbetriebnahme von Flächen oder Einrichtungen in GE 1 oder GE 2 bzw. GI auszuführen. Die Entsiegelungen und der Abbruch der Türme ist innerhalb von 12 Monaten fertigzustellen.

Die Maßnahmen A 5.2 und A 6.2 sind spätestens 2 Jahre nach Erteilung der 1. Baugenehmigung in GE 1 auszuführen.

Die Maßnahmen A 5.1, A 5.3 und A 6.3 sind spätestens 2 Jahre nach Erteilung der 1. Baugenehmigung im an die Maßnahmefläche grenzenden Baufenster auszuführen.

Eintragung einer Baulast

Zur Sicherstellung der Durchführbarkeit – dauerhafte Flächenverfügbarkeit der Kompensationsflächen – sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen und privaten Waldflächen durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

Begrünung von Fassadenflächen

An Fassadenflächen ab 150 m² ungegliederte Größe ist eine Berankung/Begrünung vorzunehmen

Einsatz von Natriumdampflampen

Für Straßen- und Außenbeleuchtung, die aus Gründen des Objektschutzes o. dgl. in der Zeit zwischen 19:00 Uhr und 7:00 Uhr eingeschaltet ist sind Natriumdampflampen zu verwenden.

1.9 Festsetzungen gemäß TA Lärm

Für das Gebiet GI wird im Schwerpunkt der Fläche ein Gesamtschallleistungspegel von

120 dB(A)

festgesetzt.

Ein Betrieb der gepl. Brecheranlage in den Nachtstunden (22:00 – 06:00 Uhr) ist nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung von Baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Zusätzlich kann eine gemeinschaftliche Werbeanlage im Einfahrtsbereich zum Grundstück zugelassen werden.

Die Werbeträger dürfen eine Höhe von maximal 6 m – gemessen über der angrenzenden privaten Verkehrsfläche – und eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Fahnen.

Zusätzliche Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Wandhöhe nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sofern nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden, sind diese Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Stellplätze für PKW sind in Belagsarten auszuführen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen – Rasengittersteine, Pflaster mit offener Rasenfuge, Schotterrasen o. dgl..

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Bildchen“ der Ortsgemeinde Rittersdorf

Rittersdorf, den

.....

Johann Hoor
Ortsbürgermeister