

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO

1. Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert. Es sind ausschließlich die in den jeweiligen Kategorien aufgeführten Nutzungen zulässig.
 - 1.1 Bereich Ziff. 1 und 2 „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8(2)1, 2, 3 und 4 sowie (3) 1 und 2 BauNVO
 - 1.1.1 folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Nutzungen nach § 8(3)1 BauNVO sind gem. § 1(6)2 BauNVO für max. 2 Wohneinheiten bis zu 200 m² Geschosßfläche je Betriebsgrundstück bei Beachtung der Festsetzung E) zulässig. Bei Grundstücken über 3.000 m² darf die Wohnfläche darüber hinaus bis max. 30% der sonstigen gewerblichen Nutzfläche jedoch nicht mehr als 400 m² betragen.
 - 1.1.2 In Anwendung des § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur soweit zulässig, wie sie nachfolgender Auflistung zuzuordnen sind.
 - a) Sortimente die nicht der Grundversorgung dienen und die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen. Zulässig in v.g. Sinne sind insbesondere:
 - Kfz-Handelsbetriebe, Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstätten mit angegliedertem Fahrzeugverkauf sowie Autozubehör und Autoteile, Motorrad- und Fahrradhandel mit Werkstatt
 - Handel mit Mineralölprodukten, landwirtschaftlichen Geräten und MaschinenZentrenrelevante Randsortimente sind bis max. 10% Verkaufsfläche in soweit zulässig, wie diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen oder integraler Bestandteil bestimmter Artikel des Hauptsortimentes sind.
 - b) soweit, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.
 - c) Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
2. Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben, Aerosolen verursachen.
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO

1. Dächer:
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
 - Sattel- und Pultdach max. 25 Grad
 - Sheddach max. 60 Grad.Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
Geneigte Dachflächen sind ausschließlich in schiefergrauer Ausführung zulässig.
2. Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
 - Traufhöhe max. 6,00 m
 - Firsthöhe max. 8,00 m.Als Bezugshöhe ist OK Fahrbahn zugrunde zu legen.
- 2.1 Anschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Erzielung der zul. Traufhöhe bzw. der angegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhe zulässig. Sie sind mit wechselnden Neigungen flacher als 1:2 auszubilden und flächig mit Gehölzen zu bepflanzen.
3. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
 - 3.1 Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 1,0 x 3,0 m umfassen.
 - 3.2 Firmenhinweise sind einheitlich zu gestalten. Sie sind ausschließlich im Einfahrtsbereich zur L 48 zulässig.
4. Alle, - das Gebäude umfassenden -, Fassadenelemente dürfen in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ von 65 nicht überschreiten. Reine CI-Farben (Corporate Identity) dürfen nur auf filigranen Architekturelementen angebracht werden. Die verwendete CI-Farbe darf nicht zur gebäudebestimmenden Farbe werden.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrassen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.
2. Die Grundstücksgrenzen zwischen Betrieben sind auf beiden Seiten jeweils mit einem mindestens zweireihigen Gehölz abzupflanzen.
3. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
4. Die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren gewerblichen Grundstücksteile dienen auch der Anlage von begrünten Erdbecken zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
5. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
6. Die Bepflanzung sowie die Anlage von Erdmulden auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
7. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend Planeintrag zu bepflanzen. Sie dienen auch der Anlage von Erdmulden für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser. Sie sind spätestens im Zuge des Vorstufenausbaus der Straßen anzulegen.
8. Auf den mit E 1 markierten Flächen sind flächig Obstwiesen zu erhalten, mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Der Unterwuchs ist als Grünland ohne Düngung zu nutzen.
9. Fläche E 2 ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und ohne Düngung zu unterhalten oder alternativ mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
10. Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
 1. Bäume:
 - Hochstämmige Obstbäume
 - Aspe, Zitterpappel (*Populus tremula*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 2. Sträucher:
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. §9(1a) BauGB

1. Die Kosten der Herstellung incl. Herstellungspflege für die öffentlichen Grünflächen und für die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes auf öffentlichen Flächen liegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage der Flächenversiegelung wie folgt zugeordnet:
 - zu 90 % den Gewerbegrundstücken,
 - zu 10 % den Erschließungsstraßen,
2. Dem Bebauungsplanes sind für Ausgleichszwecke folgende Flurstücke in der Gemarkung Föhren zugeordnet:
 - Flur 15, Flurstücke 60/1 (teilw.) und 83/1 (teilw.)
 - Flur 18, Flurstück 11 (teilw.)
3. Die Maßnahmenumsetzung für die naturschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt innerhalb eines Jahres nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan

E) Festsetzungen nach § 9(5)1 BauGB

1. Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Flugplatz dem „Lärmpegelbereich III“ zuzuordnen. Wohnnutzung ist nur zulässig in Verbindung mit Einbau von Fenstern – für Aufenthaltsräume – die der Schallschutzklasse III entsprechen.

Hinweise

1. Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhalteanlagen im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Zur Verbesserung der Infiltrationsrate des Bodens wird eine Tiefenlockerung empfohlen.
4. Gemäß der Satzung der VG Schweich ist das im Bereich Ziff. 2 aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken zurückzuhalten. Der Notüberlauf erfolgt in die angrenzende Fläche E 2. Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhaltmaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Schweich. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.
Die Ableitung aus dem Bereich Ziff. 1 erfolgt in die bereitgestellten Anlagen der VG-Werke.
5. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf dem Steinhäufchen 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Auf dem Steinhäufchen“ aufgehoben.