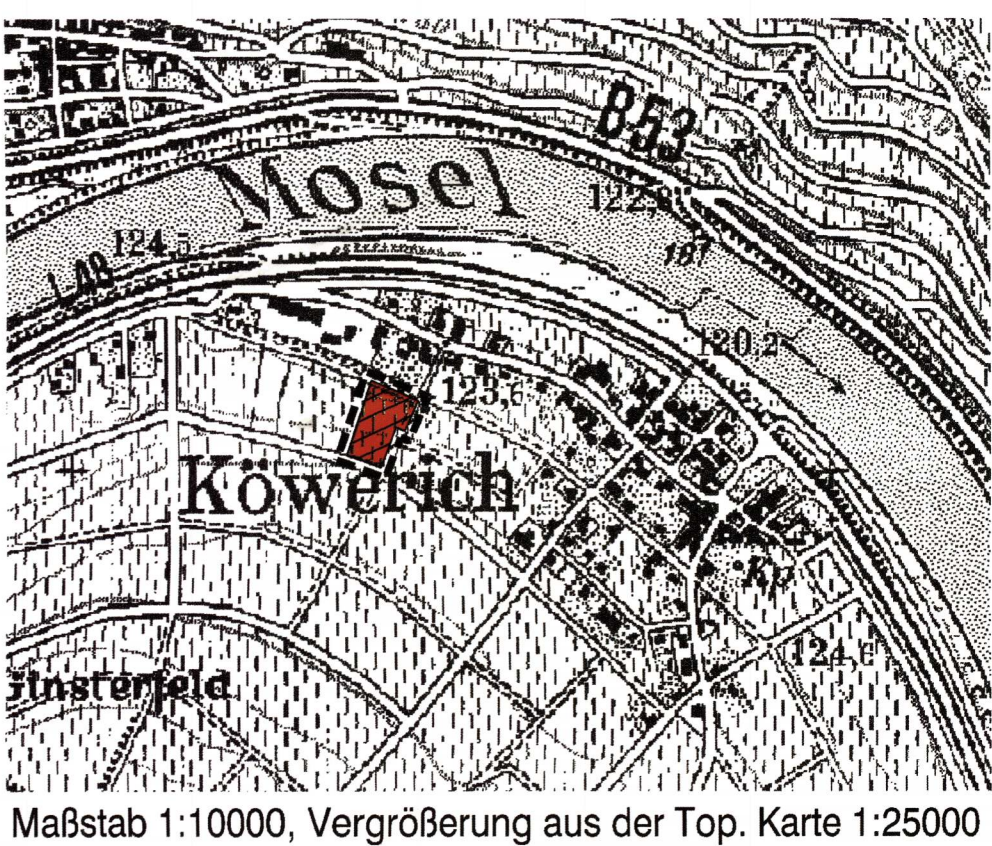
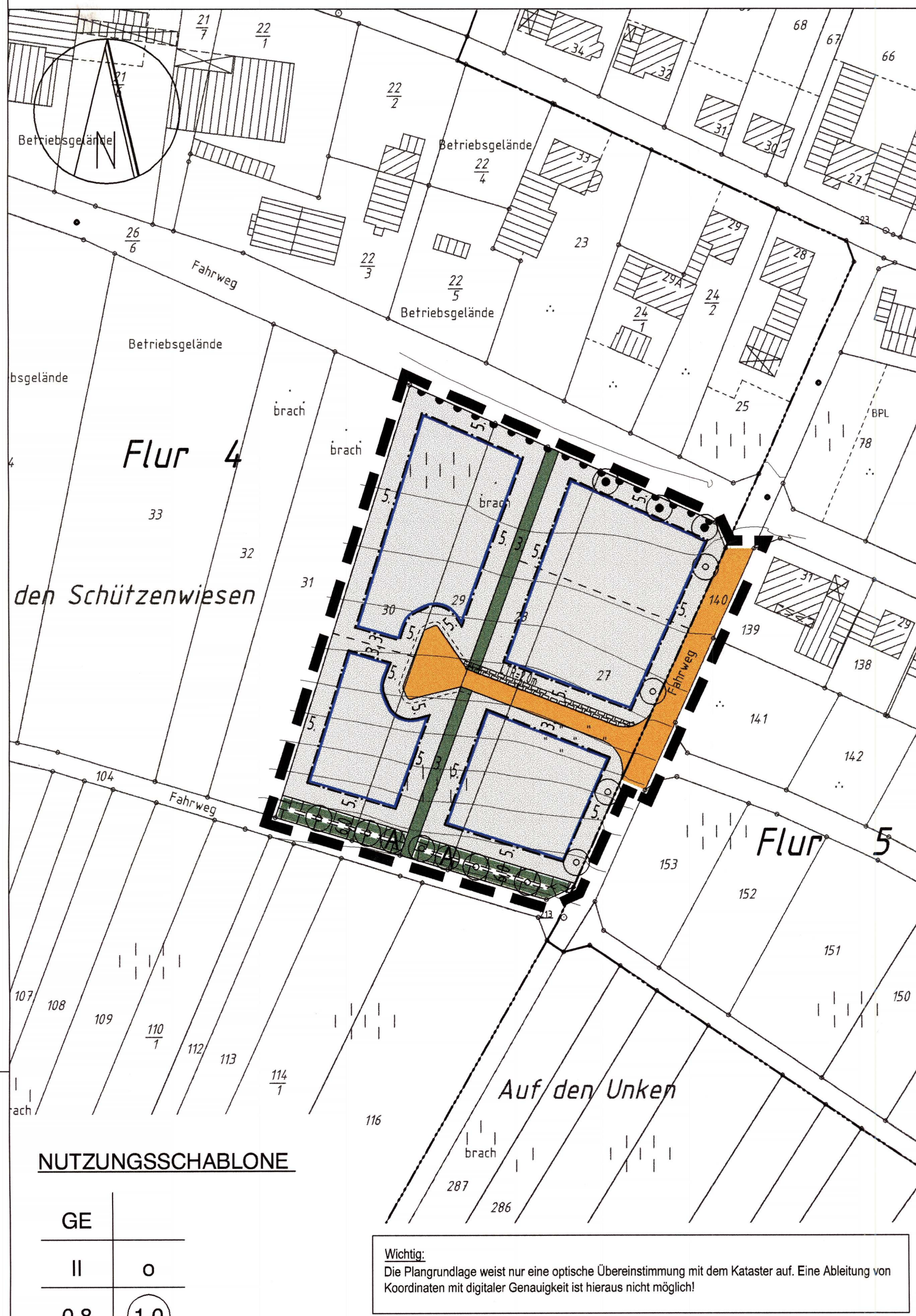


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KÖWERICH

Teilgebiet "Schützenwiese"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet **GE**

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise **O**

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgänge

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen)

Anpflanzen Einzelbaum

Erhalten Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (LTR=2,0m)

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Rhld.-Platz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
1. Im Geltungsbereich wird **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO eingeschränkt.
- 1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- 1.2 Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3
- 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)**
- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte.
- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze gem. § 12 BauNVO Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO unzulässig.
- 2.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
- B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO**
1. Für gewerblich genutzte Lager- oder Produktionsgebäude o.ä. sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis max. 18° zulässig. Für Gebäude, die einer Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dienen, sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 45° zulässig.
2. Geneigte Dächer sind ausschl. mit nicht blendender Eindeckung in den Farbtönen RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031 sowie in vorbewitterter Zinkeindeckung auszuführen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
3. Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
- Traufhöhe max. 8,00 m
 - Firsthöhe max. 12,00 m
- Als Bezugshöhe ist OK Straße zugrunde zu legen.
4. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig.
- 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. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weifugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, sandgeschlämmte Decke u.a.
2. Die Pflanzungen innerhalb der östlichen und südlichen Grünstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern 2-reihig, im Verband 1,25 m x 1,00 m mit versetzter Pflanzenstellung auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der westlichen Grenze ist eine Baumreihe aus einzelnen Bäumen anzulegen. Der Pflanzabstand für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume kann von der zeichnerischen Darstellung abweichen, beträgt aber maximal 15,0 m. Sichtschutzhecken mit nicht heimischen Nadelgehölzen sind als Einfriedung nicht zulässig. Die Pflanzung ist auf der Innenseite entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen durch einen Zaun, z.B. Wildgatterzaun, bis max. 2m Höhe vor betrieblichen Einwirkungen zu schützen.
3. Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist eine Auswahl standorttypischer, heimischer Baum- und Straucharten z. B. gem. nachstehender Liste zu verwenden.
- Bäume:
- Esche (Fraxinus excelsior) - Winterlinde (Tilia cordata) - Vogelkirsche (Prunus avium) - Bergahorn (Acer pseudoplatanus) - Stieleiche (Quercus robur) - Eberesche (Sorbus aucuparia) - Walnuß (Juglans regia) - Spitzahorn (Acer platanoides) i. Sort- Hainbuche (Carpinus betulus) - Marone (Castanea sativa)
- Sträucher: - Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea) - Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) - Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum) - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) - Gewöhnliche Heckenrosche (Lonicera xylosteum) - Hundsrose (Rosa canina)
4. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
5. Auf der im Plan mit A gekennzeichneten Flächen ist entlang des Wirtschaftsweges eine Waulaufschüttung in Höhe von 1,50m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind zum Wirtschaftsweg zwei Noteinfahrten mit jeweils 5 m Breite freizuhalten.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
2. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
3. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
4. Das DShSchPflG § 17 ist bei Erdbehebungen zu beachten. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
5. In Bezug auf die angrenzende Bebauung ist der Orientierungswert für den max. Lärmpegel von 60 dB(A) gem. DIN 18005 einzuhalten. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.
6. Durch die räumliche Nähe zum Imprägnierwerk Lex kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchsbelastungen kommen. Hierbei handelt es sich um Geruchsemissionen (Imprägnieröle) die von Freigebietflächen ausgehen.
7. Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches am bestehenden Betriebsgelände und im Ökopool umgesetzt. Es handelt sich um Maßnahmen zur Eingrünung am moselseitigen Ortsrand und in der Gemarkung Leiwien Fl. 23 Nr. 296/305/309, Gemarkung Leiwien Fl. 6 Nr. 253/254/256 und 257, Gemarkung Köwerich Fl. 2 Nr. 29/6.
8. Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist gemäß Entwässerungssatzung der VG Werke Schweich auf dem Grundstück zurück zu halten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb, auf externen Flächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Baubeginn durchzuführen.

- Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, Seite 619)
 2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466)
 3. Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, Seite 58)
 4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. Seite 47)
 5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, Seite 1163)
 6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I, Seite 292)
 7. Landesnaturschutzgesetz (LSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387) zuletzt geändert durch BImSchG vom 29.07.2009
 8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (GVBl. I Seite 2542)
 9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. Seite 47)
 10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I Seite 1163)
 11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GBl. S. 319)
 12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
 13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I, Seite 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585)

Der Gemeinderat Köwerich hat am 08.07.2010 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 08.12.2010 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.


Köwerich, den 15.12.2010
Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister - DS -

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

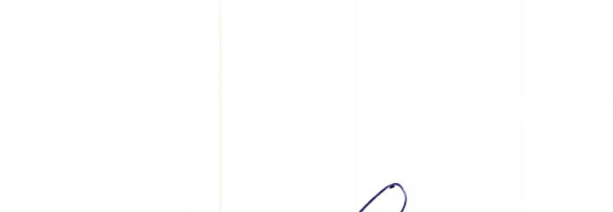
AUSFERTIGUNG


Köwerich, den 13.04.2011
Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister -

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.01.2011 bis 23.02.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.12.2010 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.


Köwerich, den 01.03.2011
Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister - DS -

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.


Köwerich, den 13.04.2011
Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister -

Der Gemeinderat Köwerich hat am 05.04.2011 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN


Köwerich, den 13.04.2011
Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister - DS -

Mit der Bekanntmachung vom 29.04.2011 wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH


Köwerich, den 03.05.2011
Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister -