

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. weitfugiges 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 Pflanzstellung 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 nichtheimischen 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 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canin*)

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 Wallaufschüttung 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 Vernichtung 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 DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen 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 Geruchsbelästigungen kommen. Hierbei handelt es sich um Geruchsemissionen (Imprägnieröle) die von Freilagerflächen 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.