

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Gewerbegebiet" (GE) und "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.
- 1.1. Nutzungen nach § 6(2) 6, 7 und 8 sowie § 8 (2) 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2. Wohnnutzung im Mischgebiet ist nur im Bereich zwischen der Landesstr. und der Projektstr. zulässig. Darüber hinaus sind, soweit erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
2. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 und § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben, Aerosolen verursachen.
4. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
5. Mindestens 30% der Grundstücksfläche des Mischgebietes sind in unversiegeltem Zustand zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) und (6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. Bei Gebäuden mit Sheddach ist in begründeten Fällen eine Änderung der Firstrichtung als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB zulässig.
2. Dächer:
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt: Sattel- und Pultdach max. 25 Grad
Sheddach max. 45 Grad.
Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. Farbe schiefergrau RAL 7010 - 7022; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
3. Die Gebäude im Mischgebiet sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind auszuschließen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
4. Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos etc. überschritten werden. Darüber hinaus ist im Gewerbegebiet im Wege der Ausnahme eine Überschreitung der Traufhöhe bis 10,0 m parallel zur Erschließungsstraße in einer Tiefe von max. 20,0 m zulässig. (§ 31(1) i.V.m. § 36(1) BauGB). Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 2 x 6 m zulässig, sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Eine Befestigung an den in B4 genannten "Sonderbauteilen" ist unzulässig.
Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Gewerbe- bzw. Mischgebietes zulässig.

C) Sonstige Festsetzungen gem. § 9(1)12, 13 BauGB

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
2. Soweit sich bei der Herstellung der Straßen Böschungen ergeben, stellen diese einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage.
Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Gebäudevorfälle, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.

D) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1)15 BauGB

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseits des Grenzverlaufes je mind. 2,0 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der unter F 3.3 aufgeführten Arten zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
3. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum (s. F 3.2) für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
4. Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 50 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.
5. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
6. Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind zu begrünen. Je 150 m² ist mind. ein Baum (s. F 3.2) zu pflanzen.
7. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
8. 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 gem. § 9(1)20 BauGB

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen.
2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu mind. 50 % zu begrünen.
3. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. für Produktion, Waschen, Toilettenspülung, Grünanlagenbewässerung).
4. Oberflächenwasser (Straße, Gebäude, Hofflächen) ist in die Versickerungsbecken abzuleiten. Die Ableitung über offene Mulden ist zulässig.
5. Entlang der L 150 ist eine 7-10 m breite Versickerungsmulde anzulegen. Sie ist mit einer etwa 0,5 m mächtige, humosen, sandig-lehmigen Schicht abzudecken.
6. In den beiden Abflußgräben sind die Sohlschalen zu beseitigen und Wasserrückhalteeinrichtungen in Erdbauweise zu modellieren.
7. Auf den Obstbaumstreifen sind die Bäume fachgerecht zu pflegen und ergänzende Pflanzungen mit Hochstämmen vorzunehmen. Der Unterwuchs ist 1x jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Flächen erfolgt keine Düngung oder Biozideinsatz.
8. In Flur 13 (Angersberg) sind in der Ackerfläche von der Gemeinde Säume anzulegen. Sie werden nicht eingesät, gedüngt oder mit Pestiziden behandelt; die Lagerung von Material ist auf ihnen nicht zulässig.
Im Abstand von etwa 5 Jahren sind sie zur Vermeidung von Gehölzanwuchs jeweils in Teilbereichen zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Entlang der Waldränder verbleibt ein etwa 10 m breiter Sukzessionsstreifen zur Gehölzentwicklung.
Entlang des Hauptwirtschaftsweges können sie pro Teilfläche an zwei Stellen überfahren werden. Auf den im Plan markierten Standorten sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

F) Pflanzbindungen gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen.
2. Öffentliche Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Grundstücken zu dulden und zu unterhalten.
- 2.1. Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Straßen kann pro Betrieb an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in einer Breite bis zu 4,5 m unterbrochen werden.
3. Für Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
 1. Einzelbaumallee entlang der Straßen:
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 2. Einzelbäume
 - Hochstämmige Obstbäume
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Buche (Fagus sylvatica)
 - Aspe, Zitterpappel (Populus tremula)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Ulme (Ulmus carpinifolia)
 3. Schutzpflanzungen u.a. Gehölzpflanzungen
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Grauweide (Salix cinerea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)zusätzlich einige Einzelbäume aus 2.
Pflanzabstand in der Reihe: 1 m
5 - 8 Pflanzreihen, Reihenabstand 1,0 m
4. Mindestanforderungen an das Pflanzgut: Zweimal verpflanztes Material. Hochstämmige/Einzelbäume: Stammumfang mind. 10 cm.

G) Hinweise

1. Bei der Betriebsansiedlung ist mit Einschränkungen hinsichtlich der Lärmimmission zu rechnen. Es gelten die Abstandsregelungen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes, herausgegeben vom Ministerium f. Umwelt und Gesundheit Mainz vom 24.6.86.
2. Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Bereich des Autobahnanschlusses bedürfen entspr. § 9 (2) i.V.m. (3) und (6) Bundesfernstraßengesetz der Genehmigung des Autobahnamtes Montabaur.
3. Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen im Gewerbegebiet ist, daß die zur Herstellung der Erschließungsstraßen einschl. Abbiegespuren erforderlichen Aufträge erteilt sind.
4. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. sollten nicht versiegelt werden. Empfohlen werden z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.