

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes (2. Änd.) wird „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt
- 1.1. Nutzungen nach § 8(2)3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig
2. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8(2)2 i. V. m. § 1(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

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. Ansonsten ist die Stellung der Gebäude frei wählbar.
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°
 - Sheddach max 45°Geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. Farbe schiefergrau, RAL 7010-7022
3. Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile, wie z. B. Aufzugstürme, Silos etc. überschritten werden. Darüber hinaus ist im Wege der Ausnahme im Gewerbegebiet parallel zur Erschließungsstraße in einer Tiefe von max. 20,0 m eine Überschreitung der Traufhöhe bis auf eine Höhe von max. 10,0 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
4. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 2,0 x 6,0 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 B3 genannten „Sonderbauteilen“ ist unzulässig.
Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes 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 Bebauungsplan 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 Gebäudevorflächen, 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 beiderseits 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 (bis 8 Grad) ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu mind. 50% zu begrünen
3. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Empfohlen werden z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z. B. Flächen auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist
- ~~4. Oberflächenwasser (Straße, Gebäude, Hofflächen) ist in die Versickerungsbecken abzuleiten. Die Ableitung über offene Mulden ist zulässig~~
5. Entlang der L 150 ist eine 7,0 - 10,0 m breite Versickerungsmulde anzulegen. Sie ist mit einer etwa 0,5 m mächtigen, humosen, sandig-lehmigen Schicht abzudecken
6. Auf den Obstbaumstreifen sind die Bäume fachgerecht zu pflegen und ergänzende Pflanzungen mit Hochstämmen vorzunehmen. Der Unterwuchs ist 1x jährlich zu mähen, das Mahgut ist abzutransportieren. Auf den Flächen erfolgt keine Düngung oder Biozideinsatz

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

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 2,0 m zu pflanzen
2. Für Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
 1. Einzelbaumallee entlang der Straßen:
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 2. Einzelbäume:
 - Hochstämmige Obstbäume
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Aspe, Zitterpappel (Populus tremula)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Ulme (Ulmus carpinifolia)
 3. Schutzpflanzen u. a. Gehölzpflanzungen:
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)zusätzlich einige Einzelbäume aus 2.
Pflanzabstand in der Reihe: 1 m.
5 - 8 Pflanzreihen, Reihenabstand 1,0 m
3. Öffentliche Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Grundstücken zu dulden und zu unterhalten
4. Mindestanforderungen an das Pflanzgut: Zweimal verpflanztes Material
Hochstämme / Einzelbäume: Stammumfang mind. 10 cm

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 Autobahnnamens Montabaur
3. Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen im Gewerbegebiet ist, daß die zur Herstellung der Erschließungsstraßen einschl. Abbiegespuren erforderlichen Aufträge erteilt sind
4. Es wird empfohlen, gesammeltes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zu nutzen (z. B. Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung)

* Textfestsetzung E4 wird ersetzt durch:

4. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken grundsätzlich über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Ableitung überlaufenden Wassers ist entsprechend den natürlichen Abflußverhältnissen mittels offener Mulden in die unter E5 genannten Versickerungsmulden zulässig.