

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Im Paesch II – 4. Änderung

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

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.
- 1.1 Nutzungen gem. § 8(2)3 und 4 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 8(3)3 BauNVO sind gemäß § 1(5) (6) BauNVO unzulässig.
- 1.2 Es sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den durch schalltechnische Untersuchung festgestellten, maximal zulässigen Schall-Leistungspegel L_w in dB(A) („immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegeln“ tags $LW'' = 62$ dB(A)/m² und nachts $LW'' = 47$ dB(A)/m²) nicht überschreiten. Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt. Hiervon ausgenommen sind Produkte für Landwirtschaft, Weinbau und Gartenbaubedarf.
Ausnahmsweise kann zugelassen werden:
Einzelhandelsnutzung, die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fällt, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die Nutzungsschablone im Plan festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9(1)2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO festgesetzt.
- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig.

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

1. Dächer:
Zulässig sind: Sattel- und Pultdächer bis maximal 25° Dachneigung, tonnenartige Dächer, Sheddächer bis 45° sowie Flachdächer.
2. Als Dacheindeckung sind zulässig:
 - extensiv begrünte Flachdächer, geneigte Dächer in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Zink;
 - darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
3. Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
 - Traufhöhe max. 8,00 m
 - Firsthöhe max. 12,00 m.Sie darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos etc. überschritten werden. Als Bezugshöhe ist OK Fahrbahn zugrunde zu legen.
4. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
- 4.1. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5% einer Wandfläche, jedoch max. jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

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. 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.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist im Baugebiet zu erfassen und einer örtlichen Rückhaltung zuzuführen. Dazu sind auf den Grundstücken flache bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Fläche anzulegen, in die das Regenwasser aus dem jeweiligen Grundstück einzuleiten ist und über die belebte Bodenschicht z.T. versickert werden kann.
Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die bereitgestellten Anlagen zur Ableitung im Straßenraum oder in den öffentlichen Grünflächen abzugeben. Eine Querung für erforderliche Zufahrten auf die Grundstücke ist zulässig.
3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem qualifizierten Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Bepflanzungen der Grundstücke (Erfüllung der Mindesteingrünung) sowie die Wasserrückhaltungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit der Baukörper durchzuführen.
4. Beiderseits des Grenzverlaufes zwischen zwei Gewerbegrundstücken sind mind. 2-reihige Gehölzpflanzungen anzulegen; Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
5. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
6. Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden: z.B.
 1. Bäume
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Ulme (Ulmus carpiniifolia)
 - Hochstämmige Obstbäume
 2. Sträucher
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
7. Die vorhandene Strauchhecke an der Südgrenze des Bebauungsplanes ist zu erhalten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Longuich, den 14.01.19



Kathrin Schlöder
- Ortsbürgermeisterin -

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Bewässerung von Grünanlagen oder in der Produktion zu nutzen.
4. Überlappung von B-Plänen
Der Teilbereich des Bebauungsplanes "Im Paesch II" – 1. Änderung, der durch den Bebauungsplan "Im Paesch II" – 4. Änderung überplant wird, tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans "Im Paesch II" – 4. Änderung außer Kraft.