

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGR)

1. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung durch Planzeichen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet werden die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

- a) Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8(2) Ziff. 4 BauNVO sowie Nutzungen gemäß § 8(3) Ziff. 2 + 3 BauNVO.
(§ 8(2) 4 BauNVO, § 8(3) 2 + 3 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)
- b) Zur Stärkung der Stadtkernfunktion der Stadt Schweich und zur Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere für nicht mobile Käuferschichten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2) Ziff. 1 + 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie die Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
(§ 8(2) Ziff. 1 + 2 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)
- c) Vorhaben, die nach der Anlage und dem Anhang zu § 3 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind unzulässig. (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO)
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen ist gemäß LBAuO zulässig.
(§ 9(1) 4 BauNVO, § 14(1) BauNVO)

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGR i.V.m. § 86 LBAuO)

1. Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,50 m gegenüber Ausgangsniveau sind genehmigungspflichtig. Notwendige Böschungen dürfen eine Neigung von 1:1,5 nicht überschreiten.
2. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein Staketenzaun bis zu 1,20 m Höhe oder ein Drahtzaun bis 2,00 m Höhe zulässig. Letzterer muß jedoch beidseitig in eine Strauchpflanzung integriert werden.
3. Flachdächer sind nur auf Gebäuden zulässig, deren Grundrißfläche das Maß 20 x 20 m überschreitet. Die Findeckung ist blendungsfrei -dunkelfarbig, jedoch nicht in Teerpappe- auszubilden.

4. Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung nicht unter 15° auszuführen. Gebäude mit einer Bautiefe unter 15 m sind mit einer Dachneigung zwischen 24° und 45° auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit schieferfarbigem Material gemäß RAL-Ton 7015 zu erfolgen.
5. Geneigte Dächern sind als Pult-, Sattel- oder Sheddächer auszubilden. Neben Dacheinschnitten sind in der gleichen Dachfläche keine Gauben zulässig. Mehrere Gauben oder Dacheinschnitte zusammen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten; die Breite der Einzelgaube darf max. 1,20 m betragen.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Bereich des Erdgeschosses in blendfreier Ausführung zulässig. Ihre Höhe darf max. 60 cm nicht überschreiten.

III. Sonstige Festsetzungen (§ 9(1)12, 13 BauGR)

1. Entlang der eingetragenen 20 kV Erdkabeltrassen ist eine Schutzzone von insgesamt 1 m Breite einzuhalten, die von Baulichkeiten und Bepflanzungen mit tiefgehendem Wurzelwerk freizuhalten ist.
2. Um die eingetragenen Standorte für Transformatorstationen ist eine Schutzzone von 2 m Breite einzuhalten, die von Baulichkeiten und Bepflanzungen mit tiefgehendem Wurzelwerk freizuhalten ist.
3. Soweit Schutzbereiche von vorhandenen wie als geplant eingetragenen Elektroleitungen von Baumaßnahmen berührt werden, ist das RWE am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

IV. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1)10, 15, 20, 25 BauGR)

1. Flächenversiegelungen außerhalb der Straßenverkehrsflächen dürfen -soweit nicht andere gesetzliche Grundlagen eine Versiegelung zwingend vorschreiben- nur mit offenfugigen Materialien auf wasserdurchlässigem Unterbau vorgenommen werden.
2. Über die zeichnerischen Festsetzungen hinaus sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche von Versiegelungen jeder Art freizuhalten oder zu bepflanzen. Zusätzlich zu den durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Gehölzen sind auf den privaten Grundstücken noch Einzelbäume gemäß Ziffer IV.9 anzupflanzen: 1 Stück
je angefangener 200 qm überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sowie
je angefangener 500 qm unversiegelter oder mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen versehener Grundstücksfläche.
3. Zur Umsetzung der durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sind nur Laubgehölze gemäß Liste A zulässig.

4. Die durch Planzeichen XXXI näher gekennzeichneten Grenzen sind auf ihrer gesamten Länge mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung gem. Liste B zu bepflanzen.
5. Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung gem. Liste B zu bepflanzen.
6. Die Grenzen aneinanderstoßender Gewerbegrundstücke sind auf mindestens 80 % (40 % je Seite) mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung gem. Liste B zu bepflanzen.
7. Im Umgriff der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind mindestens 20 qm unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

8. Für die durch Kennziffer näher bezeichneten Räume sind folgende Arten zu verwenden:

- ① Acer platanoides - Spitzahorn in Sorten
oder
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- ② Acer pseudoplatanus - Bergahorn in Sorten
oder
Tilia cordata - Winterlinde in Sorten
- ③ Quercus petraea - Traubeneiche

Die Räume sind mindestens 2 m vom Fahrbahnrand abzurücken und mit einer Untersaat gemäß Ziffer IV.11 zu versehen.

9. Pflanzenlisten

A) in Reihenpflanzung oder als Einzelbäume

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn in Sorten
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde in Sorten

zusätzlich als Einzelbäume

- Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Vogelkirsche

B) mehrreihige Abpflanzungen

- Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Rainbuche
Ligustrum vulgare - Liguster

mit Hinzunahme von mindestens 5 Arten aus

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Spindelstrauch
Lonicera xylosteum - Beckenkirsche
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa canina - Hundrose
Rosa spinosissima - Vielstachelige Rose
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

(§ 9(1)25a BauGR)

10. Fensterlose Fassaden und Stützmauern sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von max. 10 m zu beranken. Zulässig sind:

- a) ohne Kletterhilfe:
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Selbstklimmer
Parthenocissus quinifolia 'Engelmannii' - Wilder Wein
- b) mit Kletterhilfe:
Clematis montana - Bergwaldrebe
Fallopia aubertii - Schlingknöterich
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Lonicera heckrottii - Geißblatt

11. Für notwendige Ansaaten ist nur eine Mischung gemäß RSM 7 mit Kräutern zulässig.

12. Die durch Kennziffer näher gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind wie folgt zu behandeln:

- ⓔ Gewerbeabgewandt - auf der konzipierten Kanaltrasse - ist auf einem ca. 5 m breiten Streifen die natürliche Sukzession abzuwarten, die Fläche 1x im Jahr im Herbst zu mähen, das Mähgut abzuräumen und in den gewerbeseitigen Gehölzsaum als Mulchgut zu verbringen.

Entlang der Gewerbeflächen sind vorhandene Obstgehölze zu erhalten, ergänzend entlang der gesamten Grenzlänge ein 6-reihiger Streifen mit Gehölzen gemäß Liste B anzulegen.

- ⓔ Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und auf eine Dichte von 1 Baum/100 qm zu ergänzen. Zusätzlich ist die Fläche mit einer Ansaatmischung gem. Textfestsetzung IV.11 zu begrünen, 1x im Jahr im Herbst zu mähen, das Mähgut abzuräumen.

- ⓔ Die externe Fläche ist entlang dem nordöstlichen Wirtschaftsweg auf ca. 50 % ihrer Länge mit einer mindestens 6-reihigen Abpflanzung gemäß Liste B) zu versehen. Vorhandene Obstgehölze mit Unterwuchs sind zu pflegen, die restliche heutige Ackerfläche im Raster 10 x 10 m mit Obstbaumhochstämmen (heimische Sorten) zu bepflanzen, mit einer Ansaatmischung gemäß Textfestsetzung IV.11 zu begrünen und 1x im Jahr im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

13. Das auf Dachflächen neu errichteter Gebäude auftreffende Wasser ist getrennt zu sammeln und zur Versickerung zu bringen. Alternativ ist eine Nachnutzung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung der Verbandsgemeinde zulässig.

14. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche aufgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

V. Ausnahmen (§ 31(1) BauGR)

1. Für den durch Planzeichen entlang der inneren Erschließung festgesetzten 3 m breiten Grünstreifen mit Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen ist folgende Ausnahme zulässig: Je angeschlossenes Gewerbegrundstück, Unterbrechung des Grünstreifens auf maximal 6 m Länge sowie Wegfall eines durch Planzeichen festgesetzten Baumes.