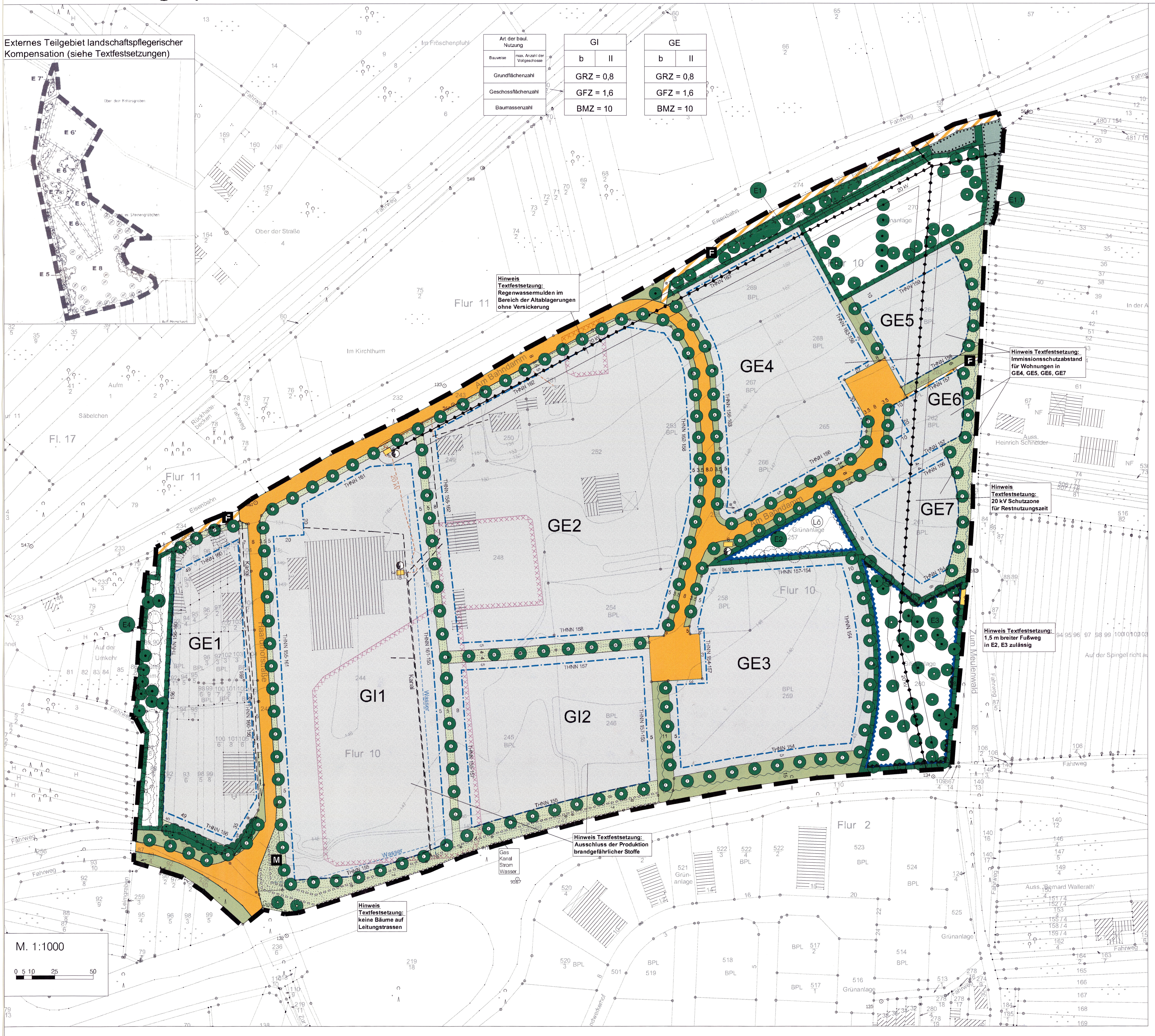
Bebauungsplan der Stadt Schweich, "Gewerbegebiet Schweich - Issel, 1. Änderung"

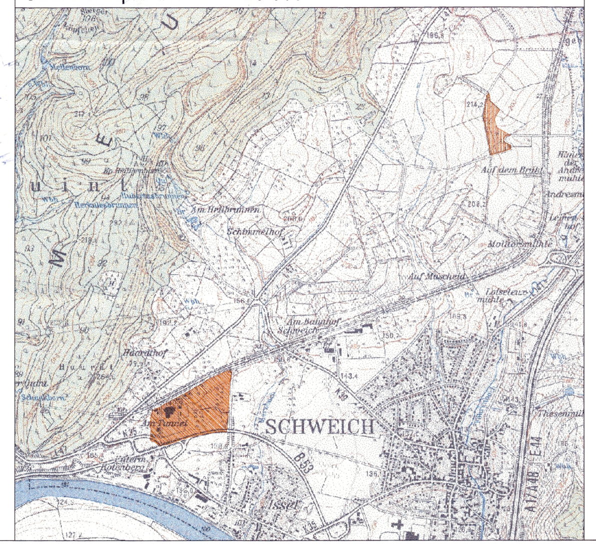


RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

[illegible]

[illegible]

Übersichtsplan TK M. 1:25.000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gem. Text 1.1.2.1
GI	Industriegebiet gem. Text 1.1.2.2

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text 1.1.1
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
BMZ	Baumassenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
THNN	Traufhöhen (Absoluthöhen in NN) als Höchstmaß gem. Text 1.2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

b	besondere Bauweise gem. Text 1.3
	Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F Fußwege

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Gas
  - Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(Hauptabwasserleitungen siehe Leitungsrechte)

(Elektrofreileitungen siehe Hinweise)

9. Grünflächen

ö	Öffentliche Grünflächen
p	Private Grünflächen (allgemein)
M	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Musterausstellung gem. Text 3.3

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Lö Zweckbestimmung Löschwasserteich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- E1, E2, ... Präzisierung der Maßnahmen gem. Text 3.5
- Flächen für das Erhalten von Gehölzen
- Festsetzung für das Erhalten von Gehölzen
- Festsetzung für das Erhalten von Bäumen
- Festsetzung für das Anpflanzen von Gehölzen
- Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen
  - Präzisierung des Artenmotivs gem. Text 3.4.2

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Leitungsrechte für Hauptleitungen (Leitungsachse, Schutzzonen zu beachten)
  - Kanal (Schmutzwasser, Regenwasser) gem. Einschrieb
  - Wasser gem. Einschrieb
  - Gas gem. Einschrieb
  - Strom gem. Einschrieb
  - Sammelleitungsrecht für Gas, Kanal, Strom, Wasser

HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG

- Elektrofreileitung mit bis zum Abbau zu beachtenden Schutzzonen gem. Text
- Oberirdische Regenwasserableitung in Mulden empfohlen
- Hinweise auf beispielhafte Umsetzung durch Text festgesetzter Bepflanzungen
- Hinweis Textfestsetzung: Hinweise auf wichtige Festsetzungen gem. Text
- Hinweis auf Lage der externen Kompensationsmaßnahmen
- Hinweis auf erfasste Altablagerungen

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9(1) BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeingültige Festsetzungen

1.1.1.1 Die festgesetzten **Nutzungsmaß-Zahlen** beziehen sich auf das **gesamte Grundstück** inkl. privater Grünflächen.

1.1.1.2 Die Realisierung der zulässigen **Zahl von Vollgeschossen** bzw. der zulässigen **Baumassen** darf sich nur im Rahmen der **zulässigen Gebäudehöhen** (Attika/Traufhöhen/Firsthöhen) bewegen.

1.1.1.3 Eine weitere **Überschreitung** der **Grundflächenzahl** gemäß §19(4) BauNVO über das maximale Maß von 0,8 hinaus ist allgemein **nicht zulässig**.

1.1.1.4 Betriebe mit **erhöhtem Brauchwasserbedarf** sind generell nur **eingeschränkt** zulässig, da die **öffentliche Wasserversorgung** hierfür nur bedingt gegeben ist. **Ausnahmen** sind möglich, wenn mittels zusätzlich eingerichteter privater Zisternen und Teiche eine ausreichende Brauchwasserversorgung sichergestellt wird.

1.1.1.5 Die Festsetzung der **20 KV-Freileitungstrasse** gilt nur für die Restnutzungszeit bis zum vollständigen Ausbau der Baugebietsinfrastruktur; bei den zwischenzeitlichen Bauanträgen ist die Einhaltung des **erforderlichen Schutzabstandes** nach **VDE-Richtlinien** nachzuweisen.

1.1.1.6 Das im Plan empfohlene **Rückhalte- und Versickerungssystem** nach §9(1) Nr.16 BauGB ist unbeschadet notwendiger Straßenunterquerungen, Grundstückszufahrten und -zugänge in jeweiligen Graben-/Muldenbreiten von mindestens 2,50 m mit einem **Nutzungsrecht** für das **Abwasserwerk** bzw. den **Erschließungsträger** belegt. Der Verlauf ist im Plan nicht lagefixiert, sondern jeweils zonal (z. B. linke, rechte Straßenseite) verbindlich (vgl. die entsprechenden landespflegerisch-wasserwirtschaftlichen Textfestsetzungen). Bei Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein qualifiziertes Oberflächenwasser-Konzept gemäß den landespflegerisch-wasserwirtschaftlichen Festsetzungen vorzulegen, zu prüfen und wie vor mit Nutzungsrechten zu belegen.

1.1.1.7 Unter der Vorgabe der **Regenwasserversickerung** und **-bewirtschaftung** ggf. entstehende **Nutzungseinschränkungen** der Keller- / Untergeschoßebene oder entsprechend höhere **konstruktive Aufwendungen** sind auf den betreffenden Grundstücken **zu dulden**.

1.1.1.8 In Bereichen der im Plan markierten **Altablagerungsflächen** sind je nach Aufschluß im Zuge von Baumaßnahmen **Probeentnahmen, Altlastensanierungen** und **Baugrundverbesserungen** notwendig. Baugrundverbesserungen, aber auch Altlastensanierungen je nach Aufschluss, können auch in sonstigen Bereichen des Plangebietes notwendig sein.

1.1.1.9 Für das Baugenehmigungsverfahren kann im **Einzelfall** ein **Emissions-** und/oder **Brandschutzgutachten** erforderlich werden.

1.1.2 In Verbindung mit §1(5), (6), (8) und (9) BauNVO erfolgen **spezifische** bzw. **einschränkende Festsetzungen**:

1.1.2.1 **GE-Gebiete** (Gewerbegebiete):

1.1.2.1.1 **Gewerbegebiete** dienen nach §8(1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2.1.2 Die Abstände gemäß **Abstandsliste unterschreitende Betriebe** sind **ausgeschlossen**, mit **Ausnahme** bei fallweiser Vorlage eines **Immissionsschutznachweises**.

1.1.2.1.3 **Einzelhandelsbetriebe** nach §8(2) Nrn.1 und 2 BauNVO mit Verkauf an Endverbraucher sind in sämtlichen **GE**-Gebieten **ausgeschlossen**. Handwerksbetrieben zugeordnete Verkaufsflächen sowie der Eigenversorgung des Gebietes dienende Betriebe sind jedoch zulässig, wenn sie in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Rolle einnehmen, atypische Sortimente angeboten werden und wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Zulässig sind in den Gebieten GE3 und GE4 zudem Betriebe der Automobil- und Kraftfahrzeugbranche (Pkw, Lkw, Motorräder, Quads, Leichtkraftfahrzeuge, Landmaschinen, auch Anhänger und Aufbauten) sowie der Baumaschinenbranche mit Verkauf an Endverbraucher.

1.1.2.1.4 **Tankstellen** nach §8(2) Nr.3 BauNVO sind in sämtlichen **GE**-Gebieten **nicht zugelassen**.

1.1.2.1.5 **Sportstätten** nach §8(2) Nr.4 BauNVO werden in sämtlichen **GE**-Gebieten **nicht zugelassen**.

1.1.2.1.6 **Wohnungen** als Ausnahmen nach §8(3) Nr.1 BauNVO werden in sämtlichen **GE**-Gebieten max. mit **1 WE** je Grundstück und nur im Zusammenhang mit einem Betrieb **zugelassen** (Betriebswohnung von Hausmeister oder Eigentümer oder Alteigentümer). Nur in begründeten Fällen, z.B. Altenteiler- neben Betriebsinhaberwohnung oder betriebsgrößenbedingte Hausmeisterwohnung neben Betriebsinhaberwohnung, sind 2 WE zulässig.

1.1.2.1.7 Für die zulässigen Wohnnutzungen in den Gebieten GE 5, GE 6, GE 7 sowie in Teilbereichen von GE 4 ist die Einhaltung der erforderlichen **Mindestabstände** zum bestehenden **landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb** jeweils im Einzelfall darzulegen; ohne Sondernachweise betragen sie generell mind. 90m ab der vorderen Grundstücksgrenze des Betriebes.

1.1.2.1.8 **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** als Ausnahme nach §8(3) Nr.2 BauNVO werden in sämtlichen GE-Gebieten **nicht zugelassen**.

1.1.2.1.9 **Vergnügungsstätten** als Ausnahmen nach §8(3) Nr.3 BauNVO werden in sämtlichen **GE**-Gebieten **nicht zugelassen**.

1.1.2.2 **GI-Gebiete** (Industriegebiete):

1.1.2.2.1 **Industriegebiete** dienen nach §9(1) BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.1.2.2.2 **UVP-pflichtige Betriebe** nach §3 UVP-Gesetz sind **ausgeschlossen**.

1.1.2.2.3 Die Abstände gemäß **Abstandsliste unterschreitende Betriebe** sind **ausgeschlossen**, mit **Ausnahme** bei Vorlage eines **Immissionsschutznachweises**.

1.1.2.2.4 **Einzelhandelsbetriebe** nach §9(2) Nr.1 BauNVO sind bezüglich des Verkaufs an Endverbraucher in sämtlichen Industriegebieten **ausgeschlossen!** Produktionsbetrieben zugeordnete Verkaufsflächen sowie der Eigenversorgung des Gebietes dienende Betriebe sind jedoch zulässig, wenn sie in bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Rolle einnehmen, innenstadt-atypische Sortimente angeboten werden und wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

1.1.2.2.5 **Tankstellen** nach §9(2) Nr.2 BauNVO sind in sämtlichen **GI**-Gebieten **nicht zulässig**.

1.1.2.2.6 **Wohnungen** als Ausnahmen nach §9(3) Nr.1 BauNVO werden in sämtlichen **GI**-Gebieten max. mit **1 WE** je Grundstück und nur im Zusammenhang mit einem Betrieb **zugelassen** (Betriebswohnung von Hausmeister, Eigentümer, Alteigentümer). Nur in begründeten Fällen, z.B. Altenteiler- neben Betriebsinhaberwohnung oder betriebsgrößenbedingte Hausmeisterwohnung neben Betriebsinhaberwohnung, sind 2 WE zulässig.

1.1.2.2.7 **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** als Ausnahmen nach §9(3) Nr.2 BauNVO werden in sämtlichen **GI**-Gebieten **nicht zugelassen**.

1.1.2.2.8 Im **GI-Gebiet sind Produktion, Lagerung und Vertrieb vorrangig brandgefährlicher Stoffe, die einen verstärkten Baugebiets-Brandschutz erfordern, ausgeschlossen.** **Ausnahmen** gelten, wenn ein ausreichend betrieblicher, ergänzend zum öffentlichen Brandschutz nachgewiesen werden kann (z.B. private Löschwasserteiche, -zisternen etc.). Löschwassermengen siehe auch 6.4

1.1.3 Gemäß §§12 und 14 BauNVO erfolgen **spezifische** bzw. **einschränkende Festsetzungen** für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.1.3.1 **Garagen** (Carports) nach §12 BauNVO sowie **Nebenanlagen** nach §14 BauNVO werden vor der straßenseitigen Baugrenze in allen **GI-/GE**-Gebieten **nicht zugelassen**.

1.1.3.2 **Garagen** (Carports) und **Stellplätze** nach §12 BauNVO sowie **Nebenanlagen** nach §14 BauNVO werden in allen **GI-/GE**-Gebieten in festgesetzten Grünflächen **nicht zugelassen**.

1.2 Höhe/Höhenlage der baulichen Anlagen

1.2.1 Die **Höhe/Höhenlage** der Gebäude wird durch Angabe der Trauf- (Attika-) Firsthöhen - **TH/FH** - als Mittelwert, gemessen ab der Geländeoberkante (Geländebezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenkanten von Außenwand und Dachfläche (Oberkante Attika) bzw. bis zur Oberkante des Firstes bestimmt.
Die **Geländebezugshöhe** ergibt sich jeweils als Mittelwert:

- generell aus der Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen
- ansonsten bei Abständen von mehr als 10 m von den öffentlichen Er- schließungsflächen aus der Altgeländehöhe

1.2.2 Festsetzung von max. **Trauf- und Firsthöhen** (TH/FH) generell:

- **GI/GE** 10,0 TH/13,0 FH/THNN (Traufhöhe auf NN bezogen, s. Planzeichnung)

Im **Industrie-** und **Gewerbegebiet** können die festgesetzten **First-** und **Traufhöhen** durch anlagen- und produktionstechnisch bedingte **Aufbauten** - nicht Reklameanlagen - in kleineren Teilabschnitten **überschritten** werden; für Maschinenhäuser, Silos, Schornsteine, Antennenmasten und ähnliche Anlagen, die artgemäß eine erforderliche Mindestfunktionshöhe brauchen, sind **Überschreitungen bis zu 5m** über Firsthöhe (FH) möglich.

1.3 Bauweise

Die **besondere Bauweise** definiert sich **wie offene Bauweise, jedoch ohne straßenseitige Längenbeschränkung** auf 50m.

2. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO

Diese Festsetzungen gelten sinngemäß auch für alle Nebenanlagen, Garagen etc. (bauliche Anlagen) im gesamten Geltungsbereich.

2.1 Zulässige Dachgestaltung

2.1.1 **Dachform:** **Alle Dachformen**, **ausgenommen** Walmdächer und Dächer mit Attikaverkleidungen über 30 cm Höhe, sind möglich.

2.1.2 **Dachneigung:** **25 - 38 Grad bei allen Steildächern**, insbesondere auf Betriebswohnhäusern, wobei eine allseitig gleiche Neigung der Hauptdachflächen zwingend ist und die gewählte Neigung der Hauptdachflächen fortlaufend beizubehalten ist. **Max. 15 Grad bei flach geneigten Dächern für Gewerbebauten.**

2.1.3 **Dachaufbauten / -einbauten:** **Dachflächenfenster** sind nur bei **hochformatiger** Ausführung und bei max. Elementbreite von 1m zulässig, ebenso Solaraufbauten und Elemente zur transparenten Wärmedämmung. **Flachdächer** dürfen über die Traufhöhe (Attikahöhe) hinaus nur mit Aufbauten für Gebäudetechnik, Produktionstechnik, Beleuchtung, Belüftung und Energiegewinnung ausgestattet werden. Das **Gesamtmaß** der Länge bzw. der Breite aller o.g. **Dachaufbauten / -einbauten** darf nicht mehr als **30%** der Grundrisslänge bzw. der Grundrissbreite des Daches betragen.

2.1.4 **Dacheindeckung:** An **Steildächern** sind Naturschiefer, anthrazitfarbene Dachpfannen, Kunstschiefer und Faserzement-Wellplatten sowie Stegbleche zulässig, Bitumenschindeln hingegen nicht. An **Flachdachaufbauten** und flachen Dachneigungen sind Metalleindeckungen (z. B. in Form von Trapez- und Stegblechen) generell zulässig.

2.2 Zulässige Außenwandgestaltung

2.2.1 **Wandgliederung:** Großformatige Baukörper sind in ihrer Fassadenabwicklung in **modulare Einheiten** von jeweils max. **12 - 15m Breite** optisch zu untergliedern.

2.2.2 **Wandflächen:** Großflächige Verkleidungen der Außenwandfläche mit **glasierten** bzw. **glänzenden Materialien** wie Kunststoffen und Metallen oder an-dererseits Bitumenplatten o.ä. sind **unzulässig**. Solarelemente und Elemente zur transparenten Wärmedämmung sind als Fassadenelemente zugelassen.

2.3 Zulässigkeiten in nicht überbaubaren Flächen

2.3.1 **Stützmauern:** sind nur bis zu einer **Stützhöhe** von **1,5m** zulässig. **Ausnahme:** in begründeten Fällen (z. B. Untergeschoss-Zufahrt innerhalb der Baugrenzen) **max. 3m**; Stützmauern aus Beton, Betonteilen und (Holz-)Palisaden sind dicht einzugrünen.

2.3.2 **Einfriedungsmauern:** sind bis zu einer **Höhe** von **max. 1m** zulässig.

2.3.3 **Zäune/Zaunhecken:** Zäune / Zaunhecken sind nur bis zu **2m Höhe** und nur mit dichter Eingrünung zulässig. **Staketen**- und **Lattenzäune** sind nicht zulässig.

2.3.4 **Solaranlagen:** Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sind auch in den **nicht überbaubaren Flächen zulässig**.

2.3.5 **Versickerungsgräben/ -mulden:** zur Ableitung von Oberflächenwasser sollen soweit wie möglich flach, offen und mit durchlässiger, bewachsener Sohle angelegt werden. Um die **Zufahrt** zu den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten, ist in den Einfahrtsbereichen eine **flache Furt** bzw. eine **fahrspurbreite Überdeckung** des Grabens möglich. **Einengungen** des Fließprofils sind **nicht zulässig**. **Ausnahmen:** breitere Überdeckungen können in Form von **massiven Rostausführungen** o.ä. gestattet werden.

2.3.6 **Abgrabungen/Aufschüttungen:** sind in einer **Höhe/Tiefe** von **max. ± 1m** gegenüber dem Altgelände bzw. gegenüber dem Niveau der Erschließungsanlage generell auf dem gesamten Grundstück möglich.

sind in einer **Höhe/Tiefe** von **max. ± 3m** erst bei **10m Entfernung** ab der öffentlichen Erschließungsfläche und bei **5m** ab den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen möglich. **Ausnahmen** für **Höhen/Tiefen** bis **max. ± 3m** bei teilweisem oder gänzlichem Wegfall der 5m-Grenzabstände sind nach entsprechender **Zustimmung** der jeweiligen **Grundstücksnachbarn** möglich.

Ausnahmen sind für **Tiefen** bis **max. - 3m** bei straßenseitigen **Kellerzufahrten** möglich, wenn diese innerhalb der **Baugrenzen** liegen.

Ausnahmen sind entsprechend für **Höhen/ Tiefen** bis **max. ± 3m** entlang von Erschließungsstraßen möglich, wenn deren **optimierte Gradiente** höhere Aufschüttungen bzw. tiefere Abgrabungen bedingt.

Böschungen sind generell mit **unregelmäßigen Neigungen** von **max. 1:2** anzulegen und je 1/5 der Länge generell an **Böschungskrone** und **-fuß auszurunden** und an das Gelände des Nachbargrundstücks anzugleichen.

2.3.7 **Müllcontainer/ Recyclingcontainer:** sind generell in gestalteten Gruppen zu ordnen und in Anlagen (Mauern, Gebäuden, Böschungen und Hecken etc.) **hinter der vorderen Baugrenze** einzubinden.

2.4 Zulässige Mindest-/Höchstmaße

2.4.1 **Mindestabstände:** für Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen, Zäune etc. **von öffentlichen Verkehrsflächen: 1m**.

2.4.2 **Mindestsichtfeld:** Mindestsichtfeldbereiche vor der straßenseitigen Baugrenze zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind auf den Ausbau der Erschließungsanlage unter Berücksichtigung der EAE 85/95 und der ESG 87 abzustimmen, wobei als **Entwurfsgeschwindigkeit 30km/h** anzusetzen sind.

2.5 Zulässige Reklameanlagen

Über die Zulässigkeit von Reklameanlagen im Industrie- und Gewerbegebiet ist auf der Grundlage einer förmlichen und **detaillierten Antragsplanung** mit Darstellung der Gesamtanlage und in Abstimmung auf die Nachbarbebauung zu entscheiden.

3. Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß §9(1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB

3.1 Zur Anpflanzung der durch Text als Mindestmenge **zur Durchgrünung privater Grundstücke** festgesetzten Bäume sind nur **einheimische, standortgerechte Laubbäume** zulässig; der Anteil kleinkroniger Laubbäume darf dabei 10% nicht überschreiten.

3.2 Die innere Durchgrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
- **1 Baum** je angefangene **1.000qm Grundstücksfläche** zzgl.
- **1 Baum** je angefangene **200qm Voll- / Teilversiegelung** bzw. Überbauung oder Überdachung

Die Bäume sind den versiegelten/überbauten Flächen zuzuordnen, d. h. nicht punktuell zu kumulieren, sondern unter Beachtung funktionaler Aspekte in der Fläche zu verteilen.
Die innerhalb privater Grünflächenanteile desselben Buchgrundstücks durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht auf die durch vorgenannte Formel rechnerisch ermittelte Summe anrechenbar (Ausnahme: GE3, GE5, GE6, GE7).

3.3 Die festgesetzte **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Musterausstellung"** darf bis zu 80% mit Mustersteinen versiegelt werden. Innerhalb der Fläche sind mindestens 4 Bäume gem. Liste A anzupflanzen.

3.4 Gehölzpflanzungen und Berankungen

3.4.1 **A) Bäume auf Baugrundstücken**
(Pflanzenlisten - Empfehlungslisten gem. 7.1)
Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme StU 12/14cm, bei Obst auch StU 8/10cm.
Soweit standortgebunden notwendig (z. B. wegen Hitzerückstrahlung innerhalb versiegelter Flächen), ist in begründeten Einzelfällen auch die Auswahl grünlaubiger bzw. gefülltblühender Sorten zulässig.

3.4.2 **B) Straßenbäume (Kennziffern 1 - 4), sowie Bäume für öffentliche und private Grünflächen (Kennziffern 5 - 7)**
(Pflanzenlisten - Empfehlungslisten gem. 7.2)
Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme StU14/16cm.
Zur Erhaltung des städtebaulichen Gestaltmotivs ist für die Bereiche gleicher Kennziffer eine Art/Sorte auszuwählen.

3.4.3 **C) Obstbaumhochstämme**
(Pflanzenlisten - Empfehlungslisten gem. 7.3)
Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme StU 8/10cm.

3.4.4 **D) Gehölze für Retentionsflächen und Löschwassermulden**
Bäume
(Pflanzenlisten - Empfehlungslisten gem. 7.4)
Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Heister 200/250 cm.
Sträucher
(Pflanzenlisten - Empfehlungslisten gem. 7.4)
Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher.

3.4.5 **E) Sonstige festgesetzte Strauchpflanzungen**
(Pflanzenlisten - Empfehlungslisten gem. 7.5)
Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher, Größe 60 - 100cm

3.4.6 Die durch die Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 2m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Konflikten mit notwendigen **Leitungstrassen** ist auch eine Abweichung über 2m unter Beibehaltung des städtebaulichen Gestaltmotivs zulässig. Ausfallende/abgängige Gehölze sind jeweils in der darauffolgenden Vegetationsruhe durch Nachpflanzung zu ersetzen.

3.4.7 Über RWE-, Kanal-, Wasserleitungs- und sonstigen Leitungstrassen, die anfällig gegen Verwurzelung sind oder die bei Reparaturarbeiten direkt zugänglich sein müssen, ist mit oder ohne planfestgesetztem Leitungsrecht eine Schutzzone von min. 1m Breite einzuhalten, die nicht oder nur mit geeignetem flachwurzelndem Gehölz oder mit geeigneten Schutzmaßnahmen versehen, überpflanzt werden darf. Gleiches gilt für Trafo- und Gasreglerstationen im Umkreis von 2m.

3.4.8 Der **Wurzelraumschutz** festgesetzter Bäume gegenüber Bodenverdichtungen durch Befahren ist auf einer Fläche von mindestens 15qm (ggf. durch technische Maßnahmen wie Baumquartiere) wirkungsvoll und dauerhaft zu gewährleisten. Ebenso sind die Stämme von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten wirkungsvoll und dauerhaft gegen **mechanische Beschädigungen** durch Verkehrseinwirkung zu schützen.

3.4.9 **Fensterlose Fassadenanteile** über 100qm Ansichtsfläche sind flächig zu beranken. Die Physiognomie der **Kletterpflanzen** ist zu beachten, eine pflanzenschädigende Hitzerückstrahlung durch baulich-konstruktive Maßnahmen zu unterbinden.

3.5 Kompensationsflächen und -maßnahmen

3.5.1 Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**E1, E1.1**, Entwicklungsflächen) sind vollflächig mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und gem. Planzeichenempfehlung ergänzend mit **Baum- und Strauchgruppen** gem. Listen C + D zu bepflanzen. Die Flächen sind **auf Dauer in extensiver Pflege** zu halten (2-malige Staffelmahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht nach dem 01.11., das Mähgut ist abzuräumen). Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

3.5.2 In die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**E2**, Entwicklungsfläche) kann aus brandschutztechnischen Erfordernissen eine Fläche für **Löschwasser und Retentionsmulden** mit naturnaher Böschungsmodellierung integriert werden. Die an die Gewerbebaugrundstücke angrenzenden Böschungen sind auf 70 % ihrer Länge gem. Planzeichenhinweis mit einer Mischpflanzung gem. Liste D zu bepflanzen. Die gesamte Fläche ist oberhalb der Wasserlinie (Dauerstau) mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Erfordernisse auf **Dauer in extensiver Pflege** zu halten (2-malige Staffelmahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht nach dem 01.11., das Mähgut ist abzuräumen). Die Integration eines Weges (max. 1,5m breit, wasserdurchlässiger Belag) ist zulässig und erwünscht.

3.5.3 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**E3**, Entwicklungsfläche) ist gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen mit **kaskadierenden Mulden** zu versehen. Dabei ist der Wurzelraum zur Erhaltung festgesetzter Obsthochstämme im Umkreis von 10 m um die Stammfußpunkte unangetastet zu belassen. Die Gesamtfläche ist unter Beachtung wasserwirtschaftlicher Erfordernisse nach Modellierung mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und auf **Dauer** als **extensiv genutzte Wiese** zu erhalten (2-malige Staffelmahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht nach dem 01.11., das Mähgut ist abzuräumen). Der vorhandene **Obstgehölzbestand** ist gem. Planzeichenfestsetzung mit Obsthochstämmen lokal-typischer Sorten **zu ergänzen**. Die Integration eines Weges (max. 1,5m breit, wasserdurchlässiger Belag) ist zulässig und erwünscht.

3.5.4 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**E4**, Schutz- und Pflegefläche) ist als **Obstwiese** mit **extensiver Unternutzung** (2-malige Staf- felmahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht nach dem 01.11., das Mähgut ist abzuräumen) zu erhalten. Der vorhandene Obstge-hölzbestand ist auf 25 **Obsthochstämme** gem. Planzeichenhinweis **zu ergänzen**. Zusätzlich ist an der Grenze zu den Bauflächen gem. Planzeichenhinweis eine mindestens dreireihige **Wildstrauchpflanzung** aus Arten gem. Liste E anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sohlbefestigung des **Leimgrabens** ist zu beseitigen, dem Gewässer ein **natürlicher Verlauf zu ermöglichen**.

3.5.5 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**E5**, Schutz- und Pflegefläche) ist als **Windschutzhecke** zu erhalten. Die Hecke ist in ihrer **Baumschicht** durch abschnittsweise **Auslichtung** im Tumus von ca. 30 Jahren zu verjüngen (Einzelstammentnahme, max. 1/4 des Kronenvolu- mens innerhalb einer Vegetationsruhe, Abstand von mindestens 5 Jahren zwischen zwei aufeinanderfolgenden Entnahmemaßnahmen). Zusätzlich ist die **Strauchschicht** wegeseitig in drei- bis fünfjährigem Tumus abschnittsweise **zurückzuschneiden**.

3.5.6 Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**E6/E6´**, Pflege- und Entwicklungsflächen) sind dauerhaft in **extensive Nutzung/Pflege** zu nehmen und mit Schafen oder Ziegen zu beweiden (alternativ: max. 2-malige Staffelmahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht nach dem 1.11., das Mähgut ist abzuräumen). Der **flächige Schlehenaufwuchs** von ca. 400qm im nördlichen Segment ist in seiner Ausbreitung **zu hindern**, auf den übrigen Flächen sind nur **kleinflächige Verbuschungen** bzw. Gehölzaufwüchse bis zu 5 % der Gesamtfläche zulässig. Ein weiteres Aus- breiten der Gehölze ist ggf. durch regelmäßigen Rückschnitt zu unterbin- den.

3.5.7 Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**E7/E7´**, Schutz- und Pflegeflächen) sind als **Hecken** unterschiedlicher Breite und Dichte **zu erhalten**. Die **Strauchschicht** ist wegeseitig in drei- bis fünfjährigem Turnus abschnittsweise **zurückzuschneiden**. Die **Baumschicht** ist **zu erhalten**, die besonders starkwüchsigen Exemplare sind langfristig in ihrer Krone freizustellen. Ein **Schlehenanteil** ist maximal bis 20% der Gesamtfläche zulässig, darüber hinaus zu roden und durch **andere standortgerechte Gehölze** gem. Liste E zu ersetzen.

3.5.8 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**E8**, Entwicklungsfläche), ist in extensive Pflege zu stellen und auf Dauer als **Extensivwiese** zu er- halten (max. 2-malige Staffelmahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd nicht nach dem 01.11., das Mähgut ist abzuräumen). Ergänzend ist entlang der westlich begrenzenden Hecke durch Anpflanzung von **vier Strauchgruppen** gem. Planzeichenhinweis und Pflanzenliste E eine buchtenreiche Randlinie zu entwickeln. Zusätzlich sind gem. Planzeichenhinweis 25 **Obsthochstämme** in lokaltypischen Sorten anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Wegeböschung im Kurvenbereich ist eine Verbuschung bis zur **Strauchhecke** zu dulden; **höherwüchsige Bäume** sind in längeren Zeitabschnitten **zu entfernen**.

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

3.6.1 Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gem. wasserwirtschaftlichen Grund-sätzen im Umfang von 50l Speichervolumen je 1qm versiegelter / befestigter / überdachter Fläche **auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern** bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Abwasseranlage (Mulden zur offenen Regenwasserableitung bzw. Regenwasserkanal) zu übergeben.

3.6.2 Das gesamte anfallende **unbelastete Niederschlagswasser** wird einer örtlichen Versickerung zugeführt bzw. in einem modifizierten Trennsystem erfaßt. Die erschließungsbegleitend festgesetzten privaten wie öffentlichen Grünflächen dienen deshalb zugleich zur **Retention, Versickerung und Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers in offenen Muldensystemen**. Die Anordnung der straßenbegleitenden Versickerungsmulden und Gehwege ist austauschbar. Nicht breitflächig versickerbares überschüssiges Oberflächenwasser ist an die vorhandene Regenwasserkanalisation abzugeben.

3.6.3 Im Bereich der **markierten Altablagerungen** und in einem bergseitigen Abstandsstreifen von 10m darf jedoch **keine gezielte Versickerung** erfolgen. Das Oberflächenwasser ist dort stattdessen in Mulden zu sammeln und zu den Retentionsflächen bzw. zum vorhandenen Regenwasserkanal hin abzuleiten.

3.6.4 Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt §10(3) LBauO zu beachten, d. h. **Nebenanlagen** wie Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen etc. sind mit **versickerungsfähigem Material** zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert bzw. soweit nicht Flächen mit Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe betroffen sind. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc., insbesondere aber Schotterrasen.

4. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Festsetzungen gemäß § 21 BNatSchG i. V. m. §9(1a) und §135 a-c BauGB

4.1 **Anlagen für die Versickerung** von Niederschlagswasser auf **öffentlichen** wie zur Durchleitung vorgesehenen **privaten Grünflächen** sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.

4.2 **Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken** sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

4.3 Festgesetzte **Bepflanzungen auf privaten Grundstücken** sind in der, auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4.4 Festgesetzte **Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken** sind in der auf den Vorstufenausbau der Erschließungsanlage folgenden Vegetationsruhe herzustellen. Die landespflegerischen Maßnahmen zur Kompensation sind spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.

4.5 **Maßnahmen auf öffentlichen Flächen** sowie gem. **E1** bis **E8** sind allen **Bauflächen** sowie den **neuen Verkehrsflächen zugeordnet**. Als Verteilungs-schlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter / versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu **89%** auf die Gewerbebauflächen und zu **11%** auf die Verkehrsflächen.

5. Ausnahmen gemäß §31(1) BauGB

5.1 Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach sind begründete Abweichungen von den Festsetzungen gemäß Punkt 2.1 nach technisch nachvollziehbaren Erfordernissen zulässig.

5.2 Für notwendige Grundstückszufahrten ist eine Überbauung/Unterbrechung festgesetzter straßenbegleitender öffentlicher oder privater Grünflächen/ Flächen zur Oberflächenentwässerung je Gewerbebetrieb/Industriebetrieb auf einmalig 6 m Breite ohne Wegfall durch Planzeichen festgesetzter Bäume zulässig. Dabei darf von den Flächen zur Oberflächenwasserableitung max. ein Anteil von 20% verrohrt werden.

5.3 Die über öffentliche Grünflächen führenden Fußwegetrassen können zur Erhöhung der Freiraumqualität im Verlauf entsprechend variiert werden.

6. Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

6.1 Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.

6.2 Zur Retention von Niederschlagswasser sowie zur Stabilisierung des innergebietlichen Klimahaushalts wird die zumindest extensive Begrünung der Dachflächen auch bei rein gewerblich genutzten Gebäuden/Gebäudeteilen empfohlen.

6.3 Ein Einbau von Zisternen zur Speicherung bzw. Nachnutzung unbelasteten Oberflächenwassers wird empfohlen.

6.4 Zusammen mit dem Löschwasserteich stehen für das GI-Gebiet über einen Zeitraum von 2 Std. je 96cbm als Löschwasser zur Verfügung.

6.5 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindest-Festsetzungen zur inneren Durchgrünung) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

6.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (vgl. auch 1.1.1).

6.7 Obwohl von den 3 Bereichen mit Altablagerungen gemäß Gefährdungsabschätzung derzeit keine Gefährdung zu erwarten ist, wird darauf hingewiesen, daß bei Baumaßnahmen eine erneute Probenentnahme am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen ist.

6.8 In Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Trier - Koblenz kann aufgrund der gegebenen elektromagnetischen Emission störanfälliges Gerät beeinträchtigt werden.

6.9 Die durch Planzeichnung festgesetzten privaten Grünstreifen innerhalb des Gesamtfeldes GI1 / GI2 / GE2 symbolisieren eine notwendige durchgängige Grundgliederung, können aber unter Nachweis der Erhaltung eines schlüssigen Gesamtsystems zur Entwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung nachfrageorientiert geringfügig verschoben oder abgestaffelt werden. Die angrenzenden Baufenster sind dann sinngemäß nachzuziehen.

7. Pflanzenlisten (Empfehlungslisten)

7.1 A) Bäume auf Baugrundstücken

Acer campestre	-	Feldahorn (k)
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Rosskastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere (k)
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere (k)
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus, Pyrus, Malus	-	Obsthochstämme

7.2 B) Straßenbäume (Kennziffern 1-3) sowie Bäume für öffentliche und private Grünflächen (Kennziffern 4-7)

Acer platanoides	-	Spitzahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	-	gefülltblühende Rosskastanie
Fraxinus excelsior	-	Esche (auch in Sorten)
Prunus avium „Plena"	-	gefülltblühende Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia	-	Linde in Sorten

7.3 C) Obsthochstämme

Juglans regia	-	Walnuss
Malus ssp.	-	Apfelsorten (regionaltypisch)
Prunus ssp.	-	Kirschsorten
Pyrus ssp.	-	Birnensorten (regionaltypisch)

7.4 D) Gehölze für Retentionsflächen und Löschwassermulden

Bäume:		
Alnus glutinosa	-	Roterle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sträucher:		
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

7.5 E) Sonstige festgesetzte Strauchpflanzungen

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Verfahrensvermerke

[illegible]

Altbebauungsplan erstellt durch Arbeitsgemeinschaft:

Planungsbüro Norbert Schuh
Reitergässchen 14 54338 Schweich
Fon 06502/9140-0

Schu & Partner GmbH
Hauptstr. 19 54424 Thalfang
Fon 06504/1024 Fax 06504/8826

Schweich/Thalfang, 29.05.1996
geändert:
09.06.1998
27.08.1998
06.1999
16.11.1999
29.02.2000

endgültige planfassung
gem. beschluss vom 05.06.2007

auszug aus der flurkarte
stand: dezember 2006
gemarkung: issel
flur: 10, 11
katasteramt: trier
zur verfügung gestellt durch: vgv schweich

gez	aj	ve
gepr		bl

änderung durch

ernst + partner
landschaftsarchitekten bdla
mühlenstrasse 80 54296 trier
fon 0651. 910 42-0
fax 0651. 910 42-30
www.bueroernst-partner.de
email@bueroernst-partner.de