

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
- 1.1 „**eingeschränktes Gewerbegebiet**“ (G_{Ee}) gem. § 8(2)1 und 2 BauNVO
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Tankstellen
 - Lagerplätze

Nutzungen nach § 8(2)4 sowie (3)1 BauNVO sind gem. § 1(9) BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(4) BauNVO bis zu einer Netto-Verkaufsfläche von 400 m² zulässig. Zulässig sind ausschließlich „atypische Sortimente“, die nicht der Grundversorgung dienen und die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen.
Zulässig in v.g. Sinne sind z.B.: Düngemittel, Futtermittel, Saatgut / Sämereien, Pflanzenschutz, Kellereiartikel, Brennstoffe / Treibstoffe, Baustoffe, Pflanzen- und Gartenbedarf
Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich gem. § 19(3) BauNVO auf das gesamte Betriebsgrundstück einschl. anteiliger Grünflächen.
3. Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe bei max. 2 Vollgeschossen.
Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als max. zulässige Obergrenze.
Firsthöhe: max. 9,50 m
Traufhöhe: max. 6,50 m
Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Errichtung von Pultdächern gilt die Firsthöhe als obere Begrenzung.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. Dächer:
Zulässig sind Sattel- und Pultdächer bis max. 25° Dachneigung, in den Farbtönen RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031 sowie in Zinkeindeckung.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf zwei Außenseiten gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
3. Die in der Planzeichnung dargestellte Erdgeschoßfußbodenhöhen 125,50 über NN ist gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)14, 15, 20 und 25 BauGB

1. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist in max. 35 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das Mindest-Rückhaltevolumen beträgt 50 l pro m² voll-versiegelte Fläche, für Teilversiegelungen entsprechend ihrem Versiegelungsanteil. Brauchwasser ist zulässig.
Der Nachweis der Rückhaltungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
3. Abfallcontainer, oberirdische Stellplätze o.ä. Anlagen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abzuschirmen.
4. Die Pflanzungen innerhalb der Grünstreifen sind entsprechend der Grünstreifenbreite mehrreihig auszuführen: bei 4 m Breite entlang des Leiwener Weges 1-reihig, bei 5 m Breite 2-reihig, bei 7 m Breite 3-reihig. Mehrreihige Pflanzungen sind im Verband 1,25 m x 1,00 m mit versetzter Pflanzenstellung auszuführen. Der Pflanzabstand in der Baumreihe beträgt zwischen den Bäumen, mit Ausnahme der Ostseite, maximal 12,0 m. An der Ostseite beträgt der Baumabstand in der Reihe max. 10 m.
5. Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist eine Auswahl standorttypischer, heimischer Baum- und Straucharten z. B. gem. nachstehender Liste zu verwenden. Die Pflanzungen sind mehrreihig, entsprechend der festgesetzten Grünflächenbreite anzulegen.

Bäume:

- | | |
|---|---|
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| - Walnuß (<i>Juglans regia</i>) | - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) i. Sort. |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Marone (<i>Castanea sativa</i>) |

Sträucher:

- Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canin*)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Sträucher: 3-4 Triebe , 2xv. 100-150

6. Eine durchgängige Nachtbeleuchtung der Lagerflächen ist nur zulässig mit Leuchtmitteln ohne UV-Anteil, z. B. Natrium-Dampflampen.
7. Einfriedungen sind nur auf der Innenseite der Bepflanzungen bis max. 2,50 m zulässig.
8. Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Benutzungsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen.
9. Böschungen zum Geländeausgleich sind innerhalb der Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen.

D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Es sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das durch schalltechnische Untersuchung festgestellte, maximal zulässige Geräuschkontingent nicht überschreiten („immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ tags $LW'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$) und nachts $LW'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$)
Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Geräuschkontingente ein Nachweis zu erbringen.

Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund 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. In den Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser staut sich das Wasser bei starken Niederschlägen ggfs. bis in die Höhe der heutigen Geländeoberfläche auf. Bauliche Anlagen und einmündende Entwässerungseinrichtungen sollten deshalb so angelegt werden, daß ein Rückstau unterbunden wird.
Die in der Planzeichnung dargestellte Erdgeschoßfußbodenhöhe 125,00 über NN ist gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO zur Sicherung des Konzeptes der Niederschlagswasserbewirtschaftung als Mindesthöhe festgesetzt.
3. Der Anschluß von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Drainagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen.
4. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
5. Die rechtliche Absicherung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokonto der VG Schweich.
6. Die Herstellung der Bepflanzung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Investor. Er trägt sämtliche Kosten. Die Details werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.
7. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
8. Der Bebauungsplan umfaßt die Flächen des Bebauungsplanes „Auf Gerend“. Dieser B-Plan wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „Aufm Gerend, 1. Änderung und Erweiterung“ außer Kraft gesetzt.