

**- Bestandteil der Planurkunde -**

**TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER  
ORTSGEMEINDE DREIS „GEWERBEGEBIET -ERWEITERUNG“  
(Seiten 1 bis 5)**

**A) RECHTSGRUNDLAGEN:**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137 ff.)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, Seite 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I Seite 805)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 3. Gesetzes zur Änderung des BNatSchG vom 26.08.1998 (BGBl. I Seite 2481)
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz - LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. Seite 280)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. Seite 69)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 09.11.1999 (GVBl. Seite 397)

## **B)TEXTFESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Dreis - Erweiterung**“ der **Ortsgemeinde Dreis**

### **I. Art der baulichen Nutzung**

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO;  
ausgeschlossen werden:

- a) Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- b) Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO,

ausgenommen Handwerksbetrieben zuzuordnende Verkaufsflächen, sofern der Umsatz und die Fläche des Einzelhandels eine untergeordnete Funktion einnehmen. Dieser Ausschluss erfolgt, um einerseits diese in der Ortslage angesiedelten und der Versorgung des Ortes dienenden Einzelhandelsbetriebe nicht zu gefährden und andererseits die gewerblichen Bauflächen für Handwerksbetriebe und für das produzierende Gewerbe zu reservieren.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- a) Grundflächenzahl - GRZ - und Baumassenzahl - BMZ - sind im Plan festgesetzt und soweit die Planflächen die vorgeschriebenen Größen überschreiten, gelten die Höchstgrenzen der BauNVO
- b) Mindestgrößen der Baugrundstücke werden nicht festgelegt.

### **III.Höhenlage der Gebäude**

- a) Sichtbare Gebäudesockel, in der Regel max. 65 cm, gemessen von Gehweg/Straßen-OK bis Erdgeschoßfußboden,
- b) Traufhöhen max. 7,00 m gemessen von dem natürlichen Geländeniveau,
- c) Kellerausbau nur ausnahmsweise zur Unterbringung von technischen Anlagen zulässig.

#### **IV. Bauweise**

- a) Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- b) Einfriedungen, sofern Mauern oder Zäune errichtet werden, max. 2,00 m.  
Entlang der Erschließungsstraßen sind Einfriedungen **nur als Zäune zulässig**, wobei die Sockelhöhe und die Zaunhöhe zusammen die 2,00 m nicht überschreiten dürfen.
- c) Reklame ist nur als Hinweis und Werbung des angesiedelten Betriebes und seiner eigenen Produkte zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
- d) Hofflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen.

#### **V. Pflanzbindungen - Pflanzpflichten (gemäß §§ 9 Abs. 1, 25 BauGB)**

1. Oberirdische Stellplätze sind pro 5 Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen gemäß Artenliste (- vgl. Ziffer 6 -) zu erstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offenen Baumscheiben (Durchmesser mind. 1,50 m - 2,00 m) zu setzen.
2. Je angefangener 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum auf der straßenseitigen Baugrundstücksgrenze anzupflanzen.
3. Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> keine Fassadenöffnungen aufweisen, sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen.
4. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des inneren Grenzverlaufes der Baugrundstücke auf jeder Seite 2 m breite Pflanzstreifen mit Laubgehölzen - Hecken oder Einzelbäume zu überstellen (Hecke: 1 x 1 m Verband, mind. 5 einheimische Laubgehölzarten auf 10 lfdm.; Einzelbäume: mind. einreihig, Abstand untereinander 8 - 10 m).  
Die Anlage flacher Erdmulden als Retentionsflächen sind zulässig.
5. Die in Pkt. 1 bis 4 genannten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
6. Für Gehölzpflanzungen im Baugebiet sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden, Nadelgehölze sind nicht zulässig.  
Für die og. Pflanzpflichten sind aus folgender Liste geeignete Arten auszuwählen:  
großkronige Bäume  
Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde)

Hecke und Einzelbäume für randliche Eingrünung

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucupria (Eberesche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz.

Mindestanforderung an das Pflanzgut:

Laubbaum, Hochstamm, 2 x v, 10 - 12 cm, o.B.,

Sträucher, 2 x v, 100 - 150 cm Höhe.

**VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung gemäß §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB**

1. Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Keine Auffüllung ökologisch bedeutsamer Flächen wie Aue oder extensiv genutztes Grünland.
2. Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind gemischte Pflanzungen von geschlossenen Hecken und Baumreihen gemäß Artenliste anzulegen. Als Arten sind ausschließlich solche gemäß og. Artenliste zu verwenden.

Hecken: Mindestbreite 5,00 m, Mindestlänge 15,00 m, 1 x 1 m Verband, mind. 5 Arten auf 10 lfdm.; gehölzfreie Restflächen bleiben als Wildkräutersäume der natürlichen Sukzession überlassen.

Bäume: Laubbäume zweiter Ordnung, mind. 2-reihig versetzt, max. 1/3 Anteil an gesamter Fläche A 1; Zwischenräume sind als extensive Wiesen zu entwickeln (max. 2 x Mahd/Jahr, kein Dünger).

Die Anlagen von naturnahen, flachen Erdmulden als Retentionsflächen ist zulässig.

3. Die mit A 2 gekennzeichnete Fläche ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen magerer Standorte einzusäen und nachfolgend auf Dauer extensiv zu bewirtschaften (max. 2-malige Mahd/Jahr, keine Dünger, Abtransport des Mähgutes).

Die Anlage von naturnahen, flachen Erdmulden als Retentionsflächen ist zulässig.

4. A 1 und A 2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

5. Ausgleichsmaßnahme A 3

Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.

**Zuordnung**

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen A 1 und A 2 und A 3 auf Teilflächen der Parzelle Gemarkung Dreis, Flur 7, Flurstück 137 = 9.400 m<sup>2</sup> sind den Bauflächen sowie den Erschließungsstraßen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel ist der jeweilige Anteil an versiegelter bzw. versiegelbarer Fläche zugrunde zu legen.

(Anmerkung: Die Restfläche der og. Parzelle Nr. 137 (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) ist als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Auf der Baul“ festgesetzt - vgl. auch hierzu Ausführungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag, Seite 10, Ziffer 5 -).

**VII. Hinweise**

Unbelastetes Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln (Fassungsvermögen: 50 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) und als Brauchwasser einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Die hygienischen Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes sind dabei zu berücksichtigen.

**VIII. Entwässerungstechnische Festsetzungen:**

Das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser am Anfallort, auf dem Privatbereich, zurückhalten und versickern. Dazu werden 50 Liter pro m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu sammeln und zurückzuhalten festgelegt. Die Rückhaltung soll in naturnah gestalteten Teichen, Mulden oder ähnlichen Einrichtungen durchgeführt werden.

Die Überläufe dieser Rückhaltungen sind an das Entwässerungssystem (Entwässerungsgraben) anzuschließen.

Um die Wassermengen zu verringern, sind zusätzlich die Flächenbefestigung wasserdurchlässig herzustellen (s. auch IV. d.).

Für die Niederschlagswasserrückhaltung sind möglichst alle Grünbereiche (auch die der Landespflege) zu nutzen, soweit dies die Topographie zulässt.

Dreis, den 29.10.01  
Ortsgemeinde Dreis

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Dreis, den 26.11.2001  
Ortsgemeinde Dreis

