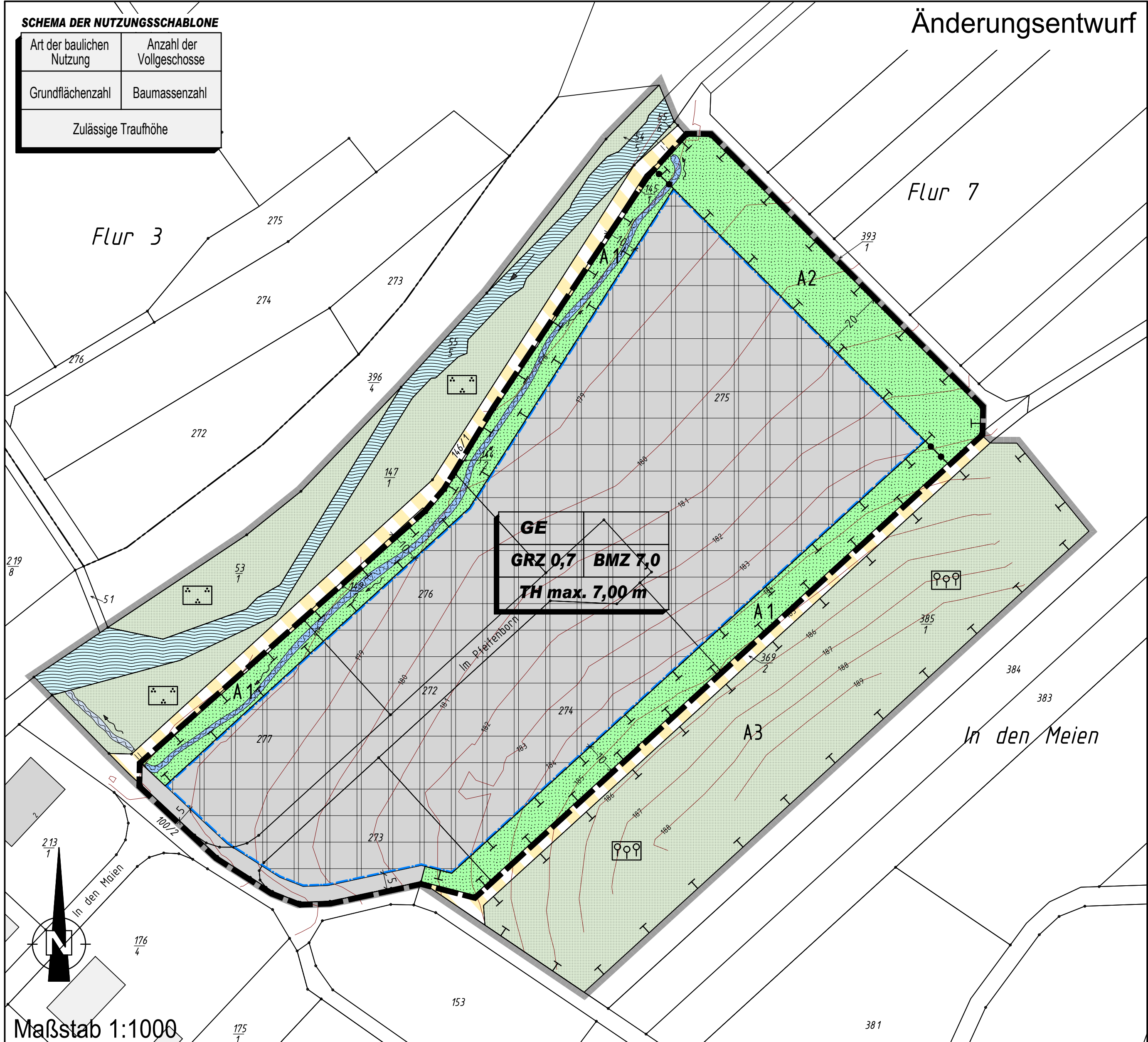
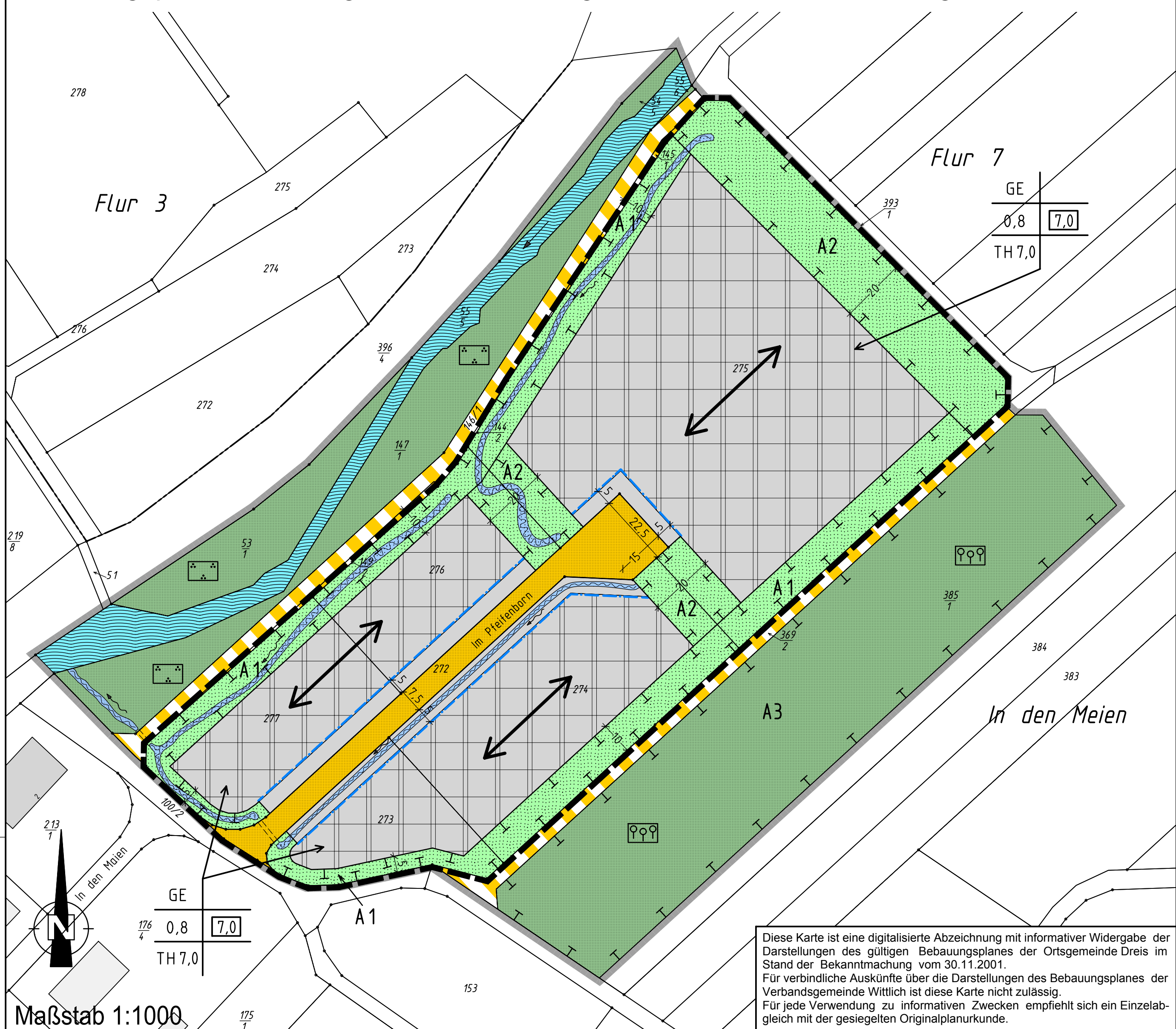


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis, "Gewerbegebiet - Erweiterung, 1. Änderung"

Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Erweiterung" i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.2001



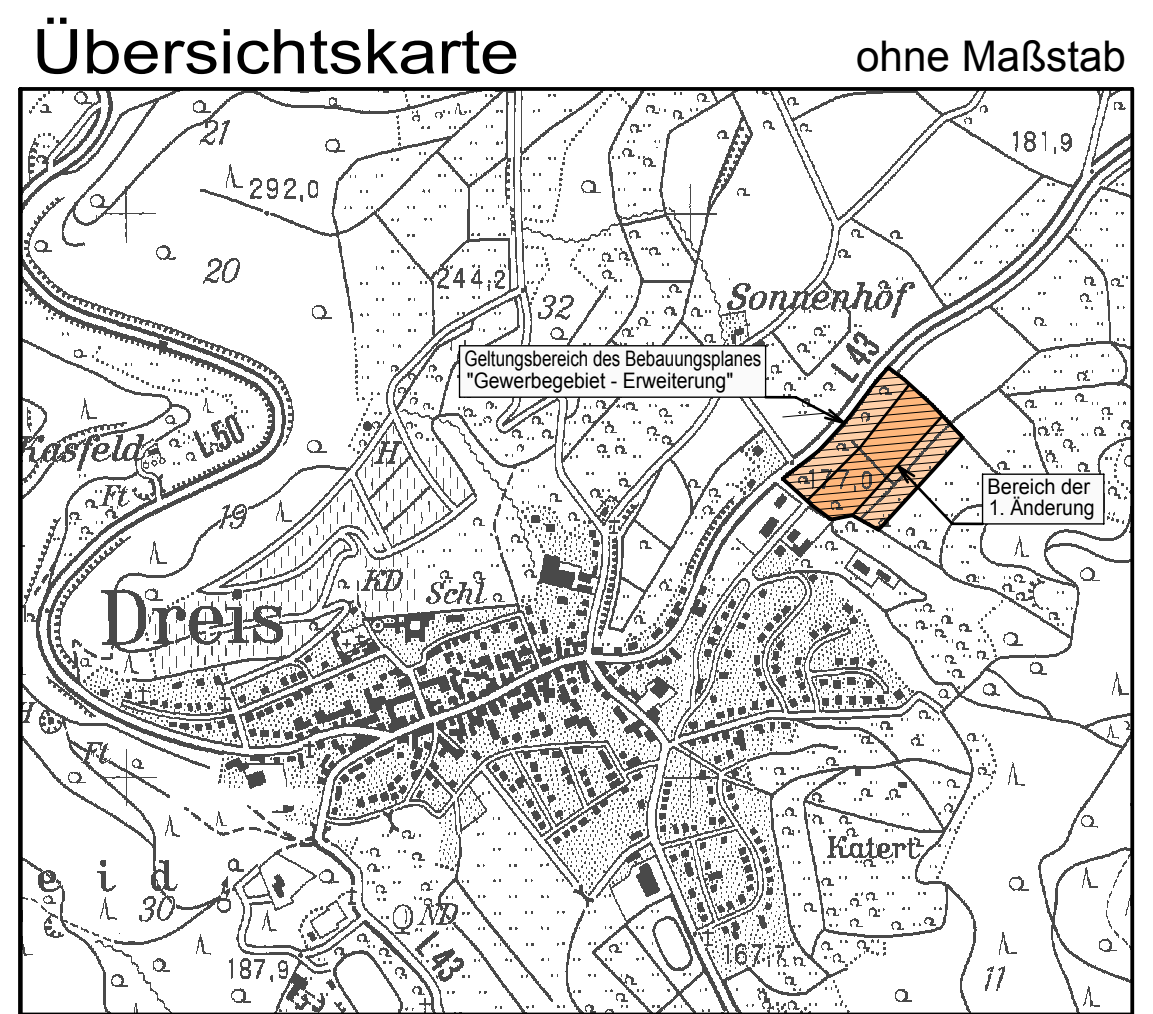
Planzeichenerklärung (gilt nur für die 1. Änderung)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. BMZ 7,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
TH max. Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über dem natürlichen Geländeniveau
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- B** Baugrenze
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- G** Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- U** Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Entwässerungsmulden)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)
- M** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. A 1 Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen
- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Erweiterung" i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.2001
- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- H** Höhenlinie (vorh. Gelände)

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). 2. Verordnung über die Baufähigkeit der Grundstücke (Baufähigkeitsverordnung - BauFV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). 3. Im Pfaffenborn, über die Ausweisung der Baufähigkeit und über die Festsetzung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 151), sowie die Anlage zum PlanV, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). 4. Landesplanung für Rheinland-Pfalz (LPL) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 08.03.2011 (GVBl. S. 47). 5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 215). 6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 22.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.03.2011 (GVBl. S. 146). 7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387). 8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3030), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 215). 9. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 89 Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).	Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.	Der Gemeinderat Dreis hat am 12.03.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 30.03.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Dreis, den	Wittlich, den	Dreis, den
Der Ortsbürgermeister	Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues -Aussenstelle Wittlich-	Der Ortsbürgermeister
Dreis, den	Dreis, den	Dreis, den
Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister
AUSFERTIGUNG	Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 21.05.2012 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.	Der Gemeinderat Dreis hat am 21.05.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Mit dieser Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan (1. Änderung) Rechtsverbindlichkeit.	In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erloschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.
Dreis, den	Dreis, den	Dreis, den
Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister

- ### TEXTFESTSETZUNGEN
- #### I. Art der baulichen Nutzung
- GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; ausgeschlossen werden:
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
 - Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, ausgenommen Handelsbetriebe 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
- Grundflächenzahl - GRZ - und Baumassenzahl - BMZ - sind im Plan festgesetzt und soweit die Planflächen die vorgeschriebenen Größen überschreiten, gelten die Höchstgrenzen der BauNVO
 - Mindestgrößen der Baugrundstücke werden nicht festgelegt.
- #### III. Höhenlage der Gebäude
- Sichtbare Gebäudesockel, in der Regel max. 65 cm, gemessen von Gehweg/Straßen-OK bis Erdgeschossfußboden.
 - Traufhöhen max. 7,00 m über dem natürlichen Geländeniveau, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes
 - Kellerausbau nur ausnahmsweise zur Unterbringung von technischen Anlagen zulässig.
- #### IV. Bauweise
- Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - 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.
 - Reklame ist nur als Hinweis und Werbung des angesiedelten Betriebes und seiner eigenen Produkte zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
 - Hoffflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- #### V. Pflanzbindungen - Pflanzpflichten (gemäß §§ 9 Abs. 1, 25 BauGB)
- 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.
 - Je angefangener 500 m² versiegelter Fläche ist ein großkroniger Laubbau auf der straßenseitigen Baugrundstücke anzupflanzen.
 - Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m² keine Fassadenöffnungen aufweisen, sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen.
- #### VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung gemäß §§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Der Oberboden ist gemäß DIN 18 915 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Auffüllung ökologisch bedeutsamer Flächen wie Aue oder extensiv genutztes Grünland.
 - Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind gemischte Pflanzungen von geschlossenen Hecken und Baumreihen gemäß Artenliste anzulegen. Als Arten sind ausschließlich solche gemäß o. g. 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 gesamtlicher 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 sind zulässig.
- Die mit A 1 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).

- 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 ist zulässig.
 - Die in Pkt. 1 bis 4 genannten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
 - Für Gehölzpflanzungen im Baugebiet sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden, Nadelgehölze sind nicht zulässig.
 - Für die o. g. 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 (Windlerinde)
 - Die Anlage von naturnahen, flachen Erdmulden als Retentionsflächen ist zulässig.
 - A 1 und A2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
 - Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße (tatsächliche Erschließung) 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 m² 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 o. g. Parzelle Nr. 137 (ca. 2.000 m²) ist als Ausgleichsfläche für das Baugebiet "Auf der Bau" festgesetzt - vgl. auch hierzu Ausführungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag, Seite 10, Ziffer 5 -).
- #### VII. Hinweise
- ~~Unbelastete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln (Fassungsvermögen: 50 l/m² Dachfläche) und als Brauchwasser einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Die hygienischen Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes sind dabei zu berücksichtigen.~~
- #### VIII. Entwässerungstechnische Festsetzungen
- Das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Anfallort auf den privaten Flächen dauerhaft zurückzuhalten. Je m² befestigter Fläche ist eine Menge von 50 l Niederschlagswasser zurückzuhalten.
- Die Rückhaltung soll in naturnah gestalteten Teichen durchgeführt werden. Es ist auch gestattet, das Oberflächenwasser in Zisternen oder ähnlichen Einrichtungen zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen müssen über einen gedrosselten Ablauf von 2 l/s verfügen, der die Entleerung der Rückhalteanlagen regelt, damit auch beim darauf folgenden Regenereignis das geforderte Rückhaltevolumen zur Verfügung steht!
- Die Oberläufe der Rückhalteanlagen sind an das öffentliche Entwässerungssystem (Entwässerungsgräben) anzuschließen, welches das Niederschlagswasser in den Schorbach einleitet.
- Um die Wassermengen zu verringern, sind zusätzlich die Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (s. auch IV. 4).
- Für die Niederschlagswasserrückhaltung sind möglichst alle Grünbereiche (auch die der Landespflege) zu nutzen, soweit dies die Topographie zulässt.
- #### Hinweise zur Änderung
- Die Änderungen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.2001 (Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis "Gewerbegebiet - Erweiterung") sind durch Hinterlegung in gelber Farbe gekennzeichnet.



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis "Gewerbegebiet - Erweiterung, 1. Änderung"

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzungsausfertigung

Plan-Nr.: 001.1	
Projekt-Nr.: 8992	
Maßstab: 1:1000	
21.05.2012	
Blattgröße 81 x 92 cm	

STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELTPLANUNG GmbH
MAXIMINSTRASSE 176
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE