

TEXTFESTSETZUNGEN

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 Handwerksbetriebe 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 **über** dem natürlichen Geländeniveau, **gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes**
- c) Kellerausba 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 m² versiegelter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum auf der straßenseitigen Baugrundstücke anzupflanzen.
- 3. Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m² 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 ist 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 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 (Wilderlinde)

Hecken 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. Schnelldorn)

Hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz.

Mindestanforderung an das Pflanzgut:

Laubbaum, Hochstamm, 2 x v, 10 - 12 cm, o. B.,
Straucher, 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 §§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 1. Der Oberboden ist gemäß DIN 18 915 abzuschleichen 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 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 gesamter Fläche A 1, Zwischenräume sind als extensive Wiesen zu entwickeln (max. 2-malige Mahd/Jahr, keine Dünger, Abtransport des Mahdgutes).

Die Anlagen von naturnahen, flachen Erdmulden als Retentionsflächen sind 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 Mahdgutes).

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

- 4. A 1 und A2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
- 5. Ausgleichsmaßnahmen A 3

Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit 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 Baul“ 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 Überläufe 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. d.).

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.