

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO)	"Gewerbegebiet" (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke Ausgeschlossen werden Nutzungen nach BauNVO § 9 (3) 1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücks- und Baumaße untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungstätten
1.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1), 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO)	GRZ 0,8 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. In Einzelfällen kann eine Unterschreitung der GRZ durch die Bauverbotszonen entlang öffentlicher Straßen möglich werden.
1.3 Baumassenzahl (§ 9 (1), 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO)	BMZ 7,0
1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1), 4 BauGB)	Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
1.5 Nutzungsbereiche (§ 9 (1), 4 BauGB)	Innerhalb der im B-Plan mit Ziffer 1 dargestellten Baufläche ist eine Bebauung nur möglich, wenn die Straßenverkehrsbehörde gem. § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz eine Ausnahme von § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (Bauverbotszone entlang BAB = 40 m) erteilt.
1.6 Einzelhandelsbetriebe	Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Bau NVO sind im Gewerbegebiet unzulässig; hiervon ausgenommen sind Handwerksbetriebe unmittelbar zugeordnete Verkaufsstellen, sofern der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Dächer (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 88 (1), 89 (1) BauO)	Für gewerblich genutzte Lager- und Produktionshallen sind flach geneigte Satteldächer über 6° und Pultdächer bis max. 25° und Sheddächer bis max. 60° zulässig. Für Gebäude, die einer Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 dienen, sind darüber hinaus geneigte Dächer bis 45° zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 36 (1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begründeten Dächern zulässig.
1.2.2 Dachdeckung	Blindende Dachdeckung in den Farben "schiefergrau" und "dunkelbraun". Ausnahmen sind bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begründeten Dächern zulässig.
1.2 Gebäudehöhe (§ 19 (2) und 19 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (1) und (9) BauO)	Firsthöhe: max. 10,0 m über Ursprungsgelände Angabe der Firsthöhe darf auch nicht durch untergeordnete Sonderbautale überschritten werden.
1.3 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 88 (1) und (9) BauO)	Reklame und Werbetafeln sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % der jeweiligen Wandfläche bedecken. Das Anbringen auf Dächern oder Sonderbautalen ist nicht zulässig. Lichttransparente, angestrahlte oder blendende Tafeln sind nicht zulässig. Werbeanlagen in der 100 m Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Autobahnämtes Montabaur.
1.4 Fassadengestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 88 (1) und (9) BauO)	Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht in grellen Farben oder reflektierenden Verkleidungen ausgeführt werden. Reine CI-Farben (Corporate Identity) dürfen nicht zur gebäudebestimmenden Farbe werden.
1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 88 (1) und (9) BauO)	Anschüttungen und Abgrabungen sind mit wechselseitigen Neigungen flacher als 1:2 auszubilden. Als einer Höhe von 2,0 m ist eine mind. 0,5 m breite Berme einzubauen.
1.6 Abstand zu Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung (§ 88 (1) und (9) BauO)	Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist bei Errichtung von Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der Straßenbeleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken 0,5 m für Rückensäume und Mastfundamente bereit zu stellen. Die in Anspruch genommene Fläche verbleibt in Privatbesitz. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126, (1) BauGB (Anbringen von Haltevorrichtungen und Leuchten für Beleuchtungskörper bzw. Kennzeichen und Schilder für Erschließungsanlagen) hingewiesen.

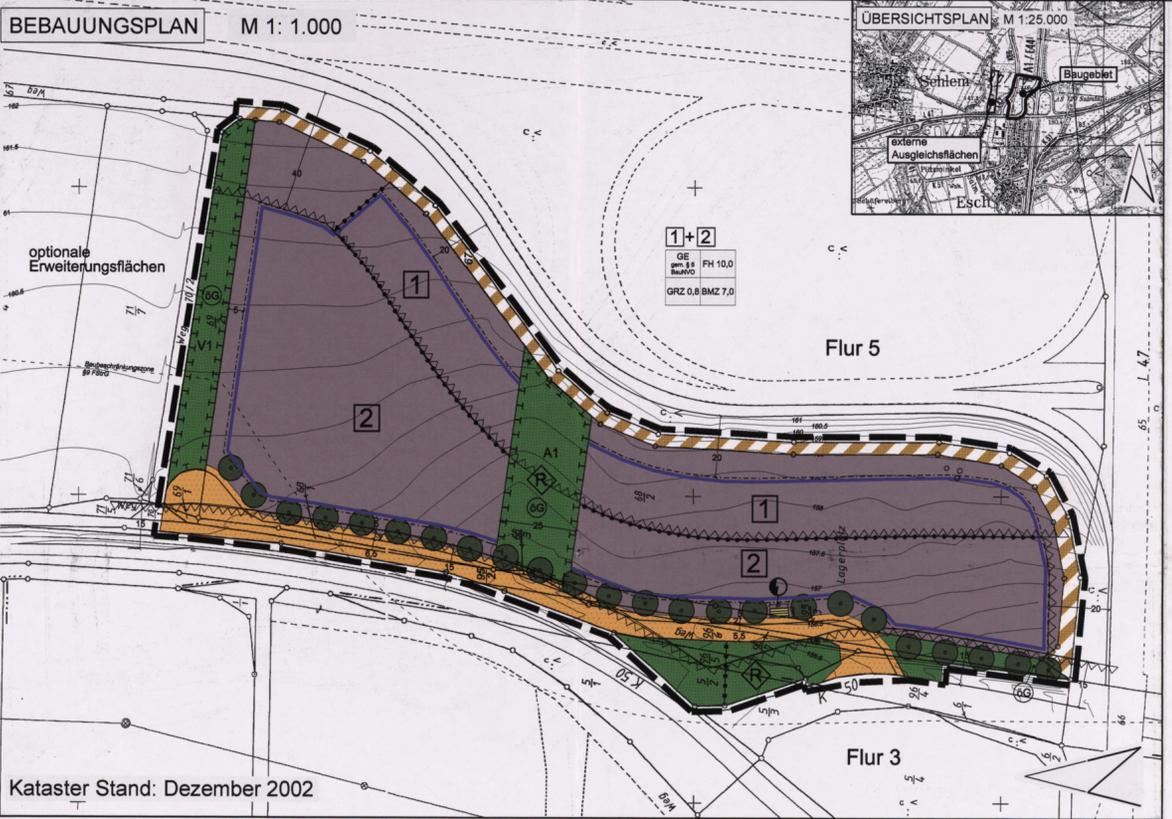
C. GRÜNDORDNUNGSRECHTLICHE UND LANDESPFLIEGERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1a), § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 und § 135 a BauGB)

1.1 Oberflächenwasserbehandlung (Minimierungsmaßnahme M 2)	Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (mind. 50 l pro m ² versiegelte Fläche, wenn genügend Fläche zur Verfügung steht auch bis zu 60 - 70 l/m ²). Dies kann über Versickerung in fachen Erdmulden, Rippen bzw. Kiesgefüllten Gräben oder durch Sammlung in offenen Teichen oder geschlossenen Zisternen erfolgen. Der Überlauf kann in das Straßenentwässerungssystem eingeleitet werden.
1.2 Befestigung von Flächen (Minimierungsmaßnahme M 2)	Stallplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drampflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.
1.3 Vermeidungsmaßnahme V 1	Die auf der mit V 1 gekennzeichneten Fläche stehenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
1.4 Ausgleichsmaßnahme A 1	Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die Gehölzbestände zu erhalten, die Fläche ist nachfolgend der freien Sukzession zu überlassen. Diese natürliche Senke ist ohne Durchführung baulicher Maßnahmen zur Rückhaltung anfallender Oberflächenwasser der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke bzw. der Oberfläche gem. C 1.1 der anderen Baugrundstücke zu nutzen.
1.5 Ausgleichsmaßnahme A 3	- Pro 750 m ² neu überbauter, versiegelter oder teilversiegelter Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. - Oberirdische Stallplätze sind jeweils pro 5 Stallplätze mit einem Laubbaum 1. Ordnung zu überstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offenen Baumscheiben (Durchmesser ca. 2 m) zu setzen. - Abgrabungs- und Aufschüttungsböschungen innerhalb des Baugrundstückes sind flächig (mind. 60 % der Böschungsfäche) mit Sträuchern zu überstellen (siehe 1x1 m Verband, mind. 8 Arten auf 10 l/m).
1.6 Ausgleichsmaßnahme A 4	Auf den im B-Plan dargestellten Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung gem. u.g. Artenliste anzupflanzen; die Standorte können um +/- 5 m seitlich verschoben werden können. Die Bäume sind von der Ortsgemeinde zu pflanzen und auf den Privatgrundstücken zu säen. Im 5 m - Umkreis der Trafostation ist der Standort von Bäumen freizuhalten.

1.7 Pflanzenverwendung (Minimierungsmaßnahme M 3)	Zur Begrünung der betrieblichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
1.8 Gehölzliste	Für die Pflanzungen sind aus folgender Liste geeigneter Arten auszuwählen: Bäume 1. Ord.: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Hochstamm / Stammobersch. 3xv, m, Db., 12-14 Bäume 2. Ord.: Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehrbere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehلبere), Heister, 2xv, o.B., 200-250 Sträucher: Comus sanguinea (Hortweide), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball), 4-5 Grundtriebe, 90-100 bzw. 100-150 Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Polygonum aviculare (Knotterich)
1.9 Sicherung der Gehölzpflanzungen	Die zu pflanzenden Gehölze gem. A 3 und A 4 sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode arbeitsgleich wieder zu ersetzen.
1.10 Umsetzung	Die Maßnahmen A 3 und A 4 sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Betriebsgebäudes bzw. Inbetriebnahme der Betriebsflächen durch den Bauherrn (A 3) bzw. die Ortsgemeinde (A 4) umzusetzen.
1.11 Zuordnung	Die Maßnahmen sind wie folgt zugeordnet: A 2 100 % des Baugrundstückes A 3 100 % der Erschließungsstraße

D. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1.1 Anbauhinweise an öffentlichen Straßen	Gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 22 Abs. 1, Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) sind - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand - folgende Bauverbotszonen einzuhalten: - 40 m entlang der A 1 / 48 - 20 m entlang der L 47 - 15 m entlang der K 50 In diesen Bauverbotszonen sind keine Hochbauten bzw. größere Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Ausnahmen von o.g. Abständen kann die für die Genehmigung der baulichen Anlagen zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde erlassen (§ 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz bzw. § 22 Abs. 5 Landesstraßengesetz). Entlang der BAB A 1 / 48 ist zudem eine Baubeschränkungszone von 100 m einzuhalten.
1.2 Straßenentwässerung	Dem Straßeneigentum (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) dürfen weder Abwässer noch gesammelte Oberflächenwässer zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenkollektoren an das Entwässerungssystem anzuschließen.
1.3 Archäologie	Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauern, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angedeutet werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Archäologie und Denkmalpflege zu informieren.
1.4 Brauchwassernutzung	Das unbelastete Oberflächenwasser kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Produktion, Begrünung der Außenanlagen, Brandschutz) verwendet werden. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und der jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
1.5 Energieversorgung	Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.
1.6 Abstandsfällchen Gehölzpflanzungen	Die einzuhaltenden Abstände zwischen Erdkabel der RWE und Baumpflanzungen beträgt: bei Bäumen 1. Ordnung ohne Baumscheiben 3 m, bei Bäumen 1. Ordnung mit Baumscheiben 1,5 m. (Baumscheibe = senkrechter Schutz zum Kabel, Betonplatten)
1.7 Fassadenbegrünung	Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m ² keine Öffnungen aufweisen, sind durch Begrünung dauerhaft flächig zu begrünen.
1.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1	Auf dem Esch, Flur 3, Flurstück 5/6 bzw. wird eine externe Ausgleichsmaßnahme A 1 festgesetzt. Diese Maßnahme ist der Bebauung zu 83 % und der Erschließungsstraße zu 7 % zugeordnet. Die Sicherung der Fläche kann durch städtebaulichen Vertrag zwischen OG und KV und Eintragung einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast erfolgen. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durch die Ortsgemeinde.



Bauabfertigung - Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.1987 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2002 (BGBl. I S. 285)
- Vereinbarung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1992 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 46)
- Vereinbarung über die Ausfertigung der Baupläne und die Gestaltung der Planblätter (PlanVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 361) S. 362
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 305), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 20), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.02.2002 (GVBl. Nr. 20)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1980 (BGBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2004 (BGBl. I S. 190)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 138)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz, LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Nr. 38), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.02.2001 (GVBl. Nr. 20)
- Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1960 (GVBl. Nr. 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.02.2001 (GVBl. Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung der Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1990 (BGBl. I S. 195), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 231)
- Genehmigung Rheinland-Pfalz (Genehm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1994 (GVBl. Nr. 15), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.02.2001 (GVBl. Nr. 20)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das 7. Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 25.11.2002
- Landesstraßenverkehrsverordnung (LStrV) in der Fassung vom 06. August 1993, zuletzt geändert durch Artikel 11.0 vom 11.02.2002 (GVBl. Nr. 40)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Gemeinderat hat am 17.03.1997 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 01.12.2003 wurde dieses Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planerstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung / Grenzregelung wird keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Der Gemeinderat hat am 30.03.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Verletzung der Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom 24.5.2004 Az. 40-8022-2-M/10

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

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 14. Mai 04 die Durchführung des Anzeigeneffahrens vom 14. Mai 04 ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (5) und 215 (19) BauGB und 24 (6) GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

BESCHLOSSEN Ortsgemeinde Esch, 21. Mai 04, Peter Zeeb, Ortsbürgermeister

GENEHMIGT Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, 24. Mai 2004, H. Brück, Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich

AUSFERTIGUNG Esch, den 21. Mai 04, Peter Zeeb, Ortsbürgermeister

GENEHMIGT Esch, den 11. Juni 04, Peter Zeeb, Ortsbürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen gem. PlanVZ 90:

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	GE gem. § 8 BauNVO FH 10,0	Firsthöhe
Grundflächenzahl	GRZ 0,8 BMZ 7,0	Baumassenzahl
Flächen unterschiedlicher baulicher Nutzung	1	
überbaubare Fläche		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO		
Baugrenze		
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB		
Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB		
Elektrizität		
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
öffentliche Grünfläche		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB		
Anpflanzen von Bäumen		
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Retentionsflächen		
Höhenlinien		
Nummerierung der landespflegerischen Maßnahmen		

BEBAUUNGSPLAN
Ortsgemeinde ESCH
Gewerbegebiet