

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nachfolgende Nutzungen festgesetzt:

„Sondergebiet – Versandhandelsbetrieb - “ (SO_{Versandhandelsbetrieb}) gem. § 11(2) BauNVO

In den festgesetzten Teilbereichen unterschiedlicher Nutzung (A bis C) sind zulässig:

Teilbereich A

Fläche für Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen als Verwaltung, Lagerhaltung, Kommissionierung und Versand sowie einer Betriebswohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige

Teilbereich B

Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoß für Lagerhaltung, Kommissionierung und Versand.

Teilbereich C

Ausschließlich Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie durch Fotovoltaik (Freiflächenanlagen). Freiflächen-Fotovoltaikanlagen außerhalb des Teilbereiches C werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO.

Teilbereich A

Firsthöhe: max. 10,00 m

Traufhöhe: max. 7,50 m

Teilbereich B

Firsthöhe: max. 7,00 m

Traufhöhe: max. 5,00 m

Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.

2.2 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

2.3 Im Teilbereich B darf bei offener Bauweise gem. § 22(4) BauNVO innerhalb desselben Grundstücks eine Baulänge von 50 m überschritten werden.

2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze, Verladerrampen und Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Stellflächen für Fotovoltaikanlagen im Teilbereich C, gem. § 12 BauNVO Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO unzulässig.

2.5 Teilbereich C (Freiflächen-Fotovoltaikanlagen)

Für die Aufständigung der Modultische (Fundamente) incl. Nebenanlagen wird i.V.m. § 9(1)20 BauGB ein Versiegelungsgrad von maximal 4% der Gebietsfläche festgesetzt.

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

1. Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 – 7037) zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur in Teilbereich A am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche 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; Hiervon ausgenommen ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 8,0 m². Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25 BauGB

1. Für die Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.
 2. Das vorhandene Entwässerungssystem für Oberflächenwasser ist auf Dauer funktionstüchtig zu erhalten und zur naturnahen Bewirtschaftung der Oberflächenwasser zu nutzen.
Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
 3. Sind aus bautechnischen oder Verkehrssicherungsgründen Gehölze zu fällen, so muss dies innerhalb der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) geschehen.
 4. Innerhalb des Teilbereich C sind nicht befestigte Bodenflächen in Grünland umzuwandeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil z.B. RSM 7.2.1 mit heimischen Kräutern oder Heublumensaat einzusäen und für die Betriebszeit der Anlage dauerhaft extensiv zu pflegen. Düngung oder Pestizideinsatz ist auf den Flächen ausgeschlossen.
 5. Fallen innerhalb der Betriebsflächen Nadelbäume durch natürlichen Abgang oder aus Verkehrssicherungsgründen aus, sind sie durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen- und -sträuchern zu ersetzen.
Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen innerhalb der Betriebsflächen sind ausschließlich Laubarten zu verwenden.
 6. Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Bei natürlichem Abgang bzw. Hiebreife sind die Nadelwälder im Rahmen einer naturnahen Waldbewirtschaftung in standortgerechte Laubwälder mit entsprechendem Waldrand umzuwandeln.
 - Die vorhandenen Laubwälder sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang bzw. Hiebreife wieder als Laubwälder zu begründen.
 - Die vorhandenen gehölzfreien Bereiche in den Randbereichen sind - wie bisher - auch zukünftig mind. ein- bis zweimal im Jahr zu mähen bzw. zu mulchen.
 7. Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Der vorhandene Laubwald ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang bzw. Hiebreife wieder als Laubwald zu begründen.
 - Die vorhandenen gehölzfreien Bereiche sind - wie bisher - auch zukünftig extensiv zu bewirtschaften: grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung mit Schafen (max. 6 Stk / ha im Jahresdurchschnitt) nicht vor dem 01. Juni oder max. 2 malige Mahd / Jahr nicht vor dem 15. Juni mit Abräumen des Mähgutes; auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs ist zu verzichten.
 8. Auf der im B-Plan mit A 3 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - fallen die vorhandenen Nadelbäume durch natürlichen Abgang oder aus Verkehrssicherungsgründen aus, sind sie durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen- und -sträuchern zu ersetzen
 - zusätzlich zu o.g. Gehölzen sind auf der Fläche verteilt noch 5 Laubbäume und 50 Laubsträucher in lockeren Gruppen oder als geschlossene Hecke anzupflanzen (Umsetzung der Maßnahme: in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des B-Planes).
Als Arten können z.B. verwendet werden:
Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrosen (Rosa spec.); [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]
-

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten.
Im Zuge der Bauarbeiten ist eine bodenkundlich und umwelttechnisch versierte Bauleitung einzusetzen, die die Ausschachtarbeiten auf Vorkommen von Abfällen (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder sonstige Hinweise auf Bodenkontaminationen (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) überprüft, den ggfs. erforderlichen Bodenaustausch betreut und die ordnungsgemäße Entsorgung möglicherweise belasteter Böden sicherstellt.
3. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.
4. Sollten bei Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).
5. Die Bauverbotszone von 15 m zur freien Strecke der K 38 ist, gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG, einzuhalten, d.h. es sind keinerlei neue Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone zulässig. Die Bauverbotszone gilt auch für Werbeanlagen.