

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE LANDSCHEID „GEWERBEGEBIET“ - TEIL B -

A)Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1998 (BGBl. S. 137 ff.)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
4. Landesverordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481)
7. Landespflanzengesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280 ff.)
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.10.1995 (GVBl. S. 69)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.10.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)

B) TEXTFESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Bauvorhaben nach § 8 Abs. 2 BauNVO bei ⁴⁶Anschluß von Einzelhandelsbetrieben. Hier- von aufgenommen sind Handwerksbetrieben zuzuordnende Verkaufsflächen, sofern der Umsatz und die Fläche des Einzelhandels eine untergeordnete Funktion einnehmen.

II: Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl - GRZ - und Baumassenzahl - BMZ - sind im Plan festgesetzt und soweit die Plan- flächen die vorgeschriebenen Flächen überschreiten, gelten die Höchstgrenzen der BauNVO.

III: Höhenlage der Gebäude

- Sichtbare Gebäudesockel, in der Regel max. 65 cm, gemessen von Straßen-OK bis Erdge- schossfußboden.
- Traufhöhen max. 7,0 m, gemessen von dem natürlichen Geländeniveau (im Mittel des Geländes)

IV. Bauweise

- Dächer
zulässig sind: Sattel- und Pultdächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
Sattel- und Pultdach: 15 Grad bis 30 Grad
Sheddach: maximal 45 Grad
Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Anschüttungen und Abgrabungen sind auf dem Betriebsgrundstück nur zulässig, um einen Be- triebshof mit max. 4% Neigung herzustellen. Bezugspunkt ist der Einfahrtbereich der Erschlie- ßungsstraße.
Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßiger Neigung zu erstellen (Neigung flacher als 1 : 2) und zu bepflanzen. Alle 1,5 m Böschungshöhe ist eine Berme einzubringen.
- Einfriedungen dürfen, sofern Mauern oder Zäune errichtet werden, eine max. Höhe von 2,0 m er- reichen. Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur als Zäune zulässig, wobei die Sockelhöhe und die Zaunhöhe zusammen die 2,0 m nicht überschreiten dürfen.
- Reklame ist nur als Hinweis und Werbung des angesiedelten Betriebes und seiner eigenen Pro- dukte zulässig, Werbeanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft

gem. § 1 a und 9 (1), 20 BauGB

- Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzufüh- ren.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ = 0,8) ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 1, Satz 1-3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.
- Hof- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, o.ä.
Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit auf- grund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.
- Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche - z.B. Versickerung über flache Erdmulden, Rückhaltung in Tei- chen oder Zisternen). Der Überlauf kann in die örtlichen Entwässerungssysteme abgeleitet wer- den.
- Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind auf den 10 m breiten Streifen mind. 5 reihige, auf den 5 m breiten Streifen mind. 3-reihige Hecken aus standortgerechten Bäumen (Anteil: mind. 1/3) und Sträuchern im 1 x 1 m Verband anzupflanzen. Die Randbereiche sind der freien Sukzession zu überlassen.
Die Anlage naturnaher Entwässerungsmulden ist zulässig.

6. Auf den mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind nach Umbruch bzw. Wiederherstellung des Plenum mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:

Mahd: max. 2-mal / Jahr - nach 15. Juni und nach 15. September, Abtransport des Mähgutes
 Beweidung: max. 1 RGV / ha, Weidegang zwischen 01. Juni und 15. November (bei Reduzierung der Weidedauer kann Besatz entsprechend erhöht werden)

Die Flächen sind mit ca. 55 hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten im 15 x 15 m Verband zu überstellen. Eine selektive Düngung der Baumscheiben ist zulässig. Bei Beweidung der Grünländer ist ein besonderer Verbißschutz anzubringen.

Die Anlage naturnaher Retentionsanlagen in Form von Erdbecken bzw. die Errichtung des Pumpwerkes vor Durchführung der Maßnahmen sind zulässig.

7. Die Maßnahmen auf den Flächen A 1 und A 2 sind als öffentliche Maßnahmen in der ersten Pflanzperiode nach Neuordnung und Festlegung der jeweiligen Flurstücksgrenzen durchzuführen.
8. Auf der mit B 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünländer sind umzubrechen und mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen mittlerer Standorte einzusäen. Die Wiesen sind nachfolgend durch zweimalige Mahd (nicht vor dem 15. Juni und Ende September) zu pflegen; das Mähgut ist von der Fläche zu räumen; eine Düngung ist zu unterlassen.
 - Die Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten im 12 x 12 m Verband zu überstellen, damit die Mahd mit üblichen landwirtschaftlichen Geräten möglich ist.
 - Die Obstwiesen sind mit ihrem Baumbestand und der extensiven Nutzung auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Maßnahmen auf der Fläche B 1 sind im Zuge des Autobahnbaus auszuführen.

VI. Pflanzbindungen / Pflanzpflichten gem. § 9 (1), 25 BauGB

1. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Laubhecken und Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Bei bautechnisch erforderlichem Verlust sind die Gehölze zweifach (Fläche bzw. Anzahl) wieder innerhalb oder am Rand der Betriebsflächen anzupflanzen.
2. Die dargestellten zu pflanzenden 52 Laubbäume können um +/- 2 m verschoben werden. Es sind ausschließlich Arten aus u.g. Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind auf der Privatflächen zu dulden und auf Dauer zu erhalten.
3. Oberirdische Stellplätze sind pro 5 Stellplätze mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offenen Baumscheiben (Durchmesser mind. 1,5 - 2 m) zu setzen.
4. Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m² keine Fenster, Lichtbänder, Türen oder sonstige konstruktive Gliederungen aufweisen, sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen.
5. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des inneren Grenzverlaufes der Baugrundstücke auf jeder Seite mind. 2 reihige Strauchhecken anzulegen (5 Arten auf 10 lfm).

Die Anlage flacher Erdmulden als Retentionsflächen innerhalb der Pflanzstreifen ist zulässig.

6. Für die vorgenannten Pflanzungen sind zu verwenden:

Ranker: Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich)

Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere);

[Hecke: Heister, 2 x v, o.B. 200-250 – Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball) [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 60-100]

7. Die Pflanzung gem. Pkt 2 ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße, die rechtlichen Pflanzungen nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Betriebsfläche durchzuführen.

VII. Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

1. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen A 1 und A 2 sowie auf den externen Flächen (Maßnahmen A 3 und A 4) sind den Bauflächen sowie den Erschließungsstraßen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel ist der jeweilige Anteil an versiegelter bzw. versiegelbarer Fläche zugrunde zu legen (Straße – 11 %, Baugrundstücke – 89 %).

VIII. Hinweise

1. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Produktion) verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.
2. Die Sicherung der Durchführung und des dauerhaften Erhaltes der externen Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 4 auf gemeindeeigenen Flächen erfolgt durch vertragliche Verpflichtung der Ortsgemeinde gegenüber der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich.
3. Hinweise des Geologischen Landesamtes für Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonschiefer und Siltsteine des Unterdevon.
Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Landscheid, den 4.9.2001
Ortsgemeinde Landscheid



AUSFERTIGUNG

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

Landscheid, den 24.01.2002
Ortsgemeinde Landscheid

