

Textfestsetzungen:

A) Städtebauliche Festsetzungen:

1. Als Dachformen sind zugelassen Sattel-, Walm- und Flachdächer
2. zulässige Dachneigungen 8° - 40° bei Sattel- und Walmdächern
3. Begrenzung der Gebäudehöhe einschl. Werbeanlagen: siehe Nutzungsschablone

B) Nutzungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB:

Nutzungsart	Nutzungsmaß nach § 17 BauNVO		Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Gewerbegebiet (GE) gem. §8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1-4 sowie Abs 3 Nr. 1-2 BauNVO	GRZ 0,8	GFZ 1,6	II

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 BauNVO soweit nicht durch Baugrenzen eine geringere Nutzung festgestellt ist.
2. Betriebe mit Rauch- oder Nebelbildung werden nicht zugelassen.
3. Werbeanlagen innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A1/48) bedürfen der besonderen Zustimmung des Autobahnamtes.
4. Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Erschließungsstraße jeweils in Gebäudemitte.

C) Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen:

1. Geländemodellierungen (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m § 88 (6) LBauO)

Bei der Ausführung von Aufschüttungen/Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen oder zur Herstellung des Geländeangleichs sind folgende Auflagen einzuhalten:

- bei Aufschüttungen / Abgrabungen über 1,5 m Höhe sind jeweils in 1, 5 m Höhe mind. 0,5 m breite Terrassen oder Zwischenräume (bei Mauern) auszubilden.
- zulässig sind Erdböschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 und / oder Stützmauern als Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauer oder flächig berankte/begrünte Beton- bzw. Steinmauer

2. Oberflächenbesfestigungen (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Hoffflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie oberflächige PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern keine sonstigen Rechtsgrundlagen dies verhindern. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/Kies, o.ä.. Auf einen entsprechenden wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten.

3. Gehölzerhalt (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die im B-Plan zum Erhalt gekennzeichneten Gehölzbestände (Hecken, Einzelbäume) auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind zwingend zu erhalten und während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

4. Artenschutz (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die aus bautechnischen Gründen zu fällenden Bäume und Gebüsche sind vor der Rodung von einer fachkundigen Person auf eventuelle Quartiere von Brutvögel und Fledermäuse zu kontrollieren. Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. (Vegetationsruhe) durchzuführen. Sofern Vorkommen entdeckt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises zu benachrichtigen.

5. Ausgleichsmaßnahme A 1.1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den im B-Plan mit A 1.1 gekennzeichneten 5 m breiten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Fläche sind gem. den gekennzeichneten Standorten (+/- 5 m Verschiebung möglich) 21 Stk Laub- oder Obstbäume [*Hochstamm, 3xv, o.B., 14-16*] anzupflanzen, wobei der Abstand zur befestigten Fahrbahn der L 60 mind. 4,5 m betragen muss. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Zwischenräume sind nachfolgend max. 2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
- Die Errichtung von Grundstückszufahrten, Abgrabungen, Aufschüttungen oder baulichen Anlagen jeglicher Art ist auf diesen Flächen unzulässig.

6. Ausgleichsmaßnahme A 1.2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf der im B-Plan mit A 1.2 gekennzeichneten ca. 5 m breiten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Fläche sind - unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes - 15 Stk Laubbäume [*Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14*] und bis zu 250 Stk Laubsträucher [*3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200*] einheimischer Arten als geschlossene 2-3-reihige Hecke (1x1 m Verband) anzupflanzen und der freien Entwicklung zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Säume sind nachfolgend der freien Sukzession zu überlassen.
- Die Errichtung von Grundstückszufahrten, Abgrabungen, Aufschüttungen oder baulichen Anlagen jeglicher Art ist auf diesen Flächen unzulässig.

7. Ausgleichsmaßnahme A 1.3 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Gem. den gekennzeichneten Standort (+/- 5 m Verschieben möglich) außerhalb der Ausgleichsfläche A 1.1 sind 7 Stk Laub- oder Obstbäume [*Hochstamm, 3xv, o.B., 14-16*] anzupflanzen, wobei der Abstand zum Radweg mind. 4,5 m betragen muss. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

8. Ausgleichsmaßnahme A 2.1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf der im B-Plan mit A 2.1 gekennzeichneten 5 m breiten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Fläche sind 4-5 Stk Laub- oder Obstbäume [*Hochstamm, 3xv, o.B., 14-16*] anzupflanzen, wobei der Abstand zum Radweg mind. 4,5 m betragen muss. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Zwischenräume sind nachfolgend max. 2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
- Die Errichtung von Grundstückszufahrten sind bis zu max. 5 m Breite zulässig. Bauliche Anlagen jegliche Art sind auf diesen Flächen unzulässig.

9. Ausgleichsmaßnahme A 2.2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf der im B-Plan mit A 2.2 gekennzeichneten ca. 10 m breiten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Fläche sind - unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes - 10 Stk Laubbäume [*Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14*] und bis zu 280 Stk Laubsträucher [*3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200*] einheimischer Arten als geschlossene 4-5-reihige Hecke (1x1 m Verband) anzupflanzen und der freien Entwicklung zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Säume sind nachfolgend der freien Sukzession zu überlassen.
- Die Errichtung von Grundstückszufahrten sind bis zu max. 5 m Breite zulässig. Bauliche Anlagen jegliche Art sind auf diesen Flächen unzulässig.

10. Ausgleichsmaßnahme A 4 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Innerhalb der Betriebsflächen gelten unter Beachtung der u.g. Artenliste folgende Pflanzverpflichtungen:

- Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit einem hochstämmigen Laubbaum je 5 Stellplätze zu überstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offenen Baumscheiben (Durchmesser ca. 2 m) zu setzen.
- Pro 750 m² versiegelter Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum in den nicht befestigten Randbereichen der Baugrundstücke anzupflanzen.
- Durch Auf- und Abgrabung neu entstehende Böschungen innerhalb der Betriebsflächen sind - unter Berücksichtigung betrieblich erforderlicher Mindestabstände zur befahrbaren Bereichen - flächig auf mind. 60 % der Böschungsfläche mit hochwachsenden einheimischen Laubsträuchern zu überstellen (1x1 m Verband, mind. 5 Arten auf 10 lfm)
- Alle anzupflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich wieder zu ersetzen.

11. Ausgleichsmaßnahme A 5 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den im B-Plan mit A 5 gekennzeichneten öffentlichen Flächen für die Anlage von Retentionsmulden sind folgende Maßnahmen umzusetzen

Bauliche Anlagen

- Die Anlagen sind als Erdbecken ohne Schotterauflagen und ohne Andecken von Oberboden anzulegen.
- Die neuen Abgrabungsböschungen dürfen nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden. Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszubilden und auszurunden.
- Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bepflanzung und Nutzung der Restflächen (qualifizierter Ausführungsplan erforderlich)

- Die nicht durch Erdbecken in Anspruch genommenen Flächen sind pro 100 m² mit je 20 Sträuchern und 1 Baum in lockeren Gruppen oder geschlossenen Hecken zu überstellen.
- Die Gehölze sind auf Dauer freiwachsend zu erhalten und bei Ausfällen über 30 % des Gesamtgehölzanteils in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ergänzen.
- Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

12. Gehölzverwendung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Zur Gestaltung der betrieblichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

13. Nichtabgeschlossene Vorschlagsliste der Gehölzarten (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotblühende Roskastanie (Aesculus x carnea), Mehlbeere (Sorbus aria), Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium) [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]

Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Ziergehölze; [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16]

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.)

14. Umsetzung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- A 1.1, 1.2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße
- A 2.1, 2.2, 4 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweils zugehörigen Betriebsfläche
- A 5 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen

15. Zuordnung (§§ 1a und 135 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet:

- A 1.1, 1.2 zu 8 % der Erschließungsstraße und zu 92 % den Bauflächen
- A 2.1, 2.2, 4 zu 100 % den Bauflächen
- A 5 zu 100% den Retentionsanlagen

D) Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

1. Ausgleichsmaßnahme A 3

Auf Gem. Laufeld wurden im Fahlbachtal 2004 und 2006 Entfichtungsmaßnahmen durchgeführt, die ins Öko-Konto eingebucht wurden. 26.600 m² davon werden dem B-Plan "Gererbegebiet III" zugeordnet. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen auf gemeindeeigener Fläche kann über Grundbucheintragung erfolgen. Die Maßnahme ist zu 92 % der Gesamtheit der Baugrundstücke und zu 8 % den Verkehrsflächen zuzuordnen.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Es wird empfohlen:

- Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- Die Rückhaltung und / oder Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Grundstücken über Zisternen oder flache Mulden wird empfohlen. Der Überlauf könnte an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen werden.

3. Dach- und Fassadenbegrünung

Die extensive Begrünung von Flachdächern mit mehr als 100 m² (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 - 10 cm) wird empfohlen. Es wird empfohlen, sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m² keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Berankung flächig zu begrünen.

4. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

5. Altlasten / Bodenbelastungen

Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

6. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. sind gem. §17 DSchPflG beim Rheinischen Landesmuseum zu melden.

7. Untergrund

Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.

8. Oberboden

Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu Halten und vor Bergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Darüberhinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.