

Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem

Bebauungsplan Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ Stand 2. Änderung

Satzung
Textliche Festsetzungen
Bereinigte Fassung Juni 2014

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.2	Bebaubare Grundstücksfläche.....	9
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	9
1.4	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind.....	9
1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
1.6	Öffentliche und private Grünflächen.....	10
1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
1.9	Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen.....	14
1.10	Sonstige Festsetzungen.....	14
2	Örtliche Bauvorschriften	16
2.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Nebenanlagen.....	16
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.....	17
2.3	Müllbehälter.....	17
2.4	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	17
3	Hinweise und Empfehlungen	18
4	Anhang zu den textlichen Festsetzungen	19

Rechtsgrundlagen

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Land

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

Landesverwaltungsverfahrensgesetz Rheinland-Pfalz (LVwVfG) in der Fassung vom 23. Dezember 1976 (GVBl. S. 308), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Textbebauungsplan Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem - 2. Änderung“ des Zweckverbandes Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem beinhaltet keine Planzeichnung. Seine Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ mit Rechtskraft vom 15.12.2001 sowie dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 15.07.2006.

Der Bebauungsplan Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ wurde am 17.09.2001 als Satzung beschlossen, die 1. Änderung am 06.06.2006. Diese sind seit Bekanntmachung am 15.12.2001 und 15.07.2006 rechtskräftig und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land einzusehen.

Diese Textfassung schließt alle geltenden Festsetzungen der vorlaufenden Planungen mit ein!

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Teilbereiche (siehe Planzeichnung) für die Art und Maß der baulichen Nutzung jeweils einzeln festgesetzt werden.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GE 1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lwⁿ) der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB (A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.
2. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

GE 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe und Lagerhäuser sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lwⁿ) der Fläche nachts

(22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Personen dienen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen,
2. Lagerplätze,
3. Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
5. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

GE 3 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw") der nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m², jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
5. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 5 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.
2. Tankstellen.
3. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

GE 4 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5,6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art , Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,
2. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Lagerplätze, insofern sie dem Betrieb unmittelbar zugeordnet und diesem flächenmäßig untergeordnet sind,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.
3. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

GI 1 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m², jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauNVO.
2. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO.

GI 2 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw'') nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m².
2. Lagerplätze, insofern sie dem Betrieb unmittelbar zugeordnet und diesem flächenmäßig untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauNVO.
2. Bordelle und bordellartige Betriebe

SO Tank- und Rastanlage Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet 'Tank- und Rastanlage' dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.

Zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Pkw- und Lkw-Waschanlagen,
3. Betriebe des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes, Schlafräume aus Schallschutzgründen jedoch nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen,

4. Verkaufsflächen für die Abgabe von Produkten des täglichen Bedarfs sowie von Reiseartikeln, Zeitschriften, Autozubehör u.ä. im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach Nummer 1 und 2 ('Tankstellenshop') bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m².

Für die zuvor genannten allgemein zulässigen Nutzungen gilt, dass der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) betragen darf und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sein müssen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Flächen untergeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m², jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 1 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO festgesetzt.

■ Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Teilbereichen 0,8.

■ Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max).

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Für die Bestimmung der Gebäude- und Wandhöhen ist die untere Bezugshöhe jeweils die **'Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche**.
- Die **'Wandhöhe'** (WH) wird definiert als das auf der Gebäudemitte gemessene Maß von der Höhenlage **der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche** bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Dachkonstruktion, **gemessen senkrecht zur Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche**.
- Die **'Gebäudehöhe'** (GH) wird bestimmt als das **senkrecht auf der Wand der Giebelseite** gemessene Maß von der **Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche** bis zur **Oberkante der Dachkonstruktion (First)** als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

Die maximale Wandhöhe beträgt in allen Teilbereichen außer Teilbereich GI 1 10,50 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in allen Teilbereichen außer GI 1 12,50 m.

Im Teilbereich GI 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 15,00 m Eine maximale Wandhöhe ist hier nicht festgesetzt.

In den Teilbereichen GE 2, GE 3b, GI 1, GI 2 sowie SO Tank- und Rastanlage können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird und sich die Baukörper in das Landschaftsbild einfügen. Hierzu sind entsprechende Nachweise in geeigneter Form (z.B. Visualisierung mittels Computer-Simulation, Sichtkontaktzonen-Analyse o.ä.) zu führen.

Durch technische Aufbauten, Aggregate u.ä. darf die festgesetzte Gebäudehöhe in allen Teilbereichen ausnahmsweise um 60 % überschritten werden. Technische Aufbauten, Aggregate u.ä. dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % - in den Teilbereichen GI 1 und GI 2 höchstens 20 % - der Grundfläche eines Gebäudes ausmachen.

Im Sondergebiet Tank- und Rastanlage darf die zulässige Gebäudehöhe für die Errichtung eines Werbeträgers ausnahmsweise überschritten werden, sofern dieser in Einklang mit allen sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften steht.

1.2 Bebaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

1.4 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan als Mindestsichtfeld (Anfahrtsicht) markierten Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 m ab Oberkante der Straßen nicht überschreiten.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken bis zu folgenden Höchstgrenzen zulässig:

- bei Grundstücken, die auf einer Länge von 100 m und mehr an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 10 % der Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite(n).
- bei Grundstücken die auf einer Länge von weniger als 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 10 m.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen straßenbegleitenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgraben (Eg)' dürfen zur Herstellung der Grundstückszufahrten im

Rahmen der o.g. zulässigen Breiten überfahren werden, sofern der Entwässerungsgraben mit geeigneten Mitteln (z.B. ausreichend dimensionierte Rohre, Kastenprofile o.ä.) überbaut und geschützt wird und durch die Überfahrung keine nachteiligen Auswirkungen für den Wasserabfluss entstehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚**Wirtschaftsweg**‘ (**WW**), ist als Wirtschaftsweg entsprechend dieser Funktion zu erhalten bzw. auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚**Behelfszufahrt**‘ (**BZF**), ist gemäß der Funktion einer notbefahrbaren Zweitanbindung als Mischfläche und nur für eine Befahrbarkeit in Ausnahmefällen auszubauen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚**Fuß- und Radweg**‘ (**F/R**), sind gemäß ihrer Funktion innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Gliederungsgrün‘ (Gg) auszubauen. Die im Plan eingetragene geradlinige Führung der Fußwege ist dabei nicht zwingend. Hiervon kann geringfügig in beide Richtungen abgewichen werden, um eine landschaftsgerechte Einbindung der Wege zu erreichen (z.B. ‚geschwungene‘ Linienführung um die durch die eingetragene Lage vorgegebene Wegeachse).

Die Anlage weitere Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist zulässig, sofern hierdurch die Funktion der Grünflächen nicht beeinträchtigt wird.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sowie Gräben zur Straßenentwässerung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

■ ‚**Randliche Eingrünung**‘ **Rg**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Randliche Eingrünung‘ dienen der äußeren Gebietsrandeingrünung des Plangebiets.

■ ‚**Gliederungsgrün**‘ **Gg**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Gliederungsgrün‘ dienen der städtebaulichen Gliederung sowie der Abschnittsbildung im Plangebiet. Darüber hinaus übernehmen sie Vernetzungsfunktion.

■ ‚**Entwässerungsgraben**‘ **Eg**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Entwässerungsgraben‘ dienen der Entwässerung der Straßenverkehrsflächen sowie der Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken. Darüber hinaus können sie als Pflanzstreifen für die Anlage straßenbegleitenden Grüns herangezogen werden.

■ Die privaten Grünflächen sind durch Planeinschrieb festgesetzt (**PG**)

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage von Gräben-Mulden-Systemen (Ordnungsbereiche 'M1'):¹

In den Grünflächen sind dezentrale Gräben-Mulden-Systeme anzulegen, um im Plangebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) rückzuhalten bzw. zu versickern.²

Alternativ kann das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auch breitflächig in den Grünflächen versickert werden.

Die Grünflächen sind mit Landschaftsrasen feuchter Standorte³ einzusäen; zudem sind die Grünflächen unregelmäßig mit Bäumen und Sträuchern frischer, feuchter und nasser Standorte gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen⁴.

Ist eine vollständige Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser in den Grünflächen nachweislich nicht möglich, können o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, um überschüssiges Wasser in die öffentlichen Abwasseranlagen zu übergeben⁵.

Entwicklung von Streuobst (Ordnungsbereiche 'M2'):

In den Flächen sind je angefangene 1000 m² 10 Obsthochstämme zu pflanzen. Die gepflanzten Obsthochstämme sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Das Schnittgut ist vereinzelt zur Anreicherung mit Habitatelementen in der Fläche aufzuschichten, überwiegend ist es aber abzutransportieren.

Als Unternutzung der Obstgehölze sind Extensiv-Wiesen anzulegen bzw. zu entwickeln, welche zunächst zur Aushagerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September unter Abtransport des Mähgutes zu mähen sind. Nach ca. 5 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.

Die jeweilige Mahd ist nacheinander in Abschnitten und zeitversetzt vorzunehmen (Staffelmahd); großflächige Mahd ist unzulässig.

Alternativ ist auch extensive Schafstift zur Pflege der Wiesen zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist unzulässig.

Vorhandene Gehölze sind in den Flächen zu erhalten.

¹ Vgl. auch: Bezirksregierung Trier (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.

² Empfehlung:
Hierzu sollten Mulden – evtl. in Kombination mit der Anlage von Rigolen – mit einer Tiefe von ca. 20 – 30 cm angelegt werden. Die Mulden sollten durch Ableitung in Gräben zu Mulden-Systemen – in Reihen- oder Parallelschaltung – miteinander verbunden werden (z.B. als getrepte Muldenkaskaden). Die Gräben sind zur Erzielung kleinräumiger Stau- und Retentionswirkungen durch Anlage von Querriegeln zu gliedern.

³ Z.B. Regel-Saatgut-Mischung (RSM)

⁴ Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern führt zur Lockerung und Durchwurzelung des Bodens und damit auch zur Verbesserung der Versickerung. Weiterhin wird die Verdunstung durch Evaporation verstärkt.

⁵ Hinweis:
Wenn Niederschlagswasser zum Fortleiten gesammelt wird, ist eine Einleitgenehmigung erforderlich.

Ergänzung von Streuobst (Ordnungsbereiche 'M3'):

In den Flächen sind je angefangene 1000 m² 10 Obsthochstämme zu pflanzen

Die gepflanzten Obsthochstämme sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Das Schnittgut kann vereinzelt zur Anreicherung mit Habitatalementen in der Fläche aufgeschichtet werden, überwiegend soll es aber abtransportiert werden.

Als Unternutzung der Obstgehölze sind Extensiv-Wiesen anzulegen bzw. zu entwickeln, welche - ausgenommen die vorhandene Extensiv-Wiese in der Flur 'In Engfeld' - zunächst zur Aushagerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September unter Abtransport des Mähgutes zu mähen sind. Nach ca. 5 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Die vorhandene Extensiv-Wiese in der Flur 'In Engfeld' ist ab Beginn der Pflegemaßnahmen nur einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.

Die jeweilige Mahd ist nacheinander in Abschnitten und zeitversetzt vorzunehmen (Staffelmahd); großflächige Mahd ist unzulässig.

Alternativ ist auch extensive Schafstift zur Pflege der Wiesen zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist unzulässig.

Vorhandene Gehölze sind in den Flächen zu erhalten.

Vorhandene Obstbäume sind ebenfalls durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten und sind den anzupflanzenden Obsthochstämmen im Pflanzmaß⁶ anzurechnen.

Anpflanzung von geschlossenen Gehölzbeständen (Ordnungsbereiche 'M4'):

In der Fläche sind je angefangene 50 m² mindestens ein Laubbaum und 10 Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Anschließend ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen; seif entwickelnde Pflanzenbestände sind zu dulden.

Versickerung auf den privaten Grundstücken:⁷

Auf den privaten Grundstücken der Industrie- und Gewerbegebiete ist das nicht in Zisternen⁸ zurückgehaltene, unbelastete⁹ Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden¹⁰ - evtl. in Kombination mit der Anlage von Rigolen¹¹ - und / oder breitflächig zu versickern. Zudem können auf den privaten Grundstücken auch (abgedichtete) Teichanlagen zur Retention des unbelasteten Oberflächenwassers¹² angelegt werden. Den Mulden und Teichanlagen können

6 10 / 1.000 m²

7 Vgl. auch: Bezirksregierung Trier (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.

8 Vgl. Hinweise und Empfehlungen

9 Hinweis / Empfehlung:

Eine Reinigung von Oberflächenwasser (z.B. von Hof- und Lagerflächen, Zufahrten) sollte durch vor der Einleitung in die Mulden angelegte Leichtstoffabscheider, Teichanlagen und / oder Vegetationspassagen (Pflanzenkläranlagen) vollzogen werden.

10 Hinweis / Empfehlung:

Die Mulden sollten möglichst breitflächig – mit der Zielsetzung, dass möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Anfalls verbleibt – mit einer Tiefe von ca. 20 – 30 cm angelegt / gestaltet werden.

11 Zur möglichen Verbesserung der Versickerungsfähigkeit

12 Verdunstung von Oberflächenwasser, Verbesserung des Lokalklimas

Ableitungsgräben angeschlossen werden, welche Anschluss an die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet haben.

Sonstige landespflegerische Festsetzungen:

Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in

Belagsarten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasser-durchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen zu leiten (nach ATV 118).

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mehrreihige, dichte randliche Eingrünung (Ordnungsbereiche 'A1'):

In den Flächen ist je angefangene 50 m² ein Baum frischer, feuchter und nasser Standorte gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind in mehreren Reihen vorzunehmen.

Entwicklung von vernetzenden, geschlossenen Gehölzbeständen (Ordnungsbereiche 'A2'):

In den entsprechenden Flächen sind durchgängige Gehölzbestände anzulegen. Hierzu sind je angefangene 100 m² mindestens ein Laubbaum und 10 Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Strauchpflanzungen auf den Regenrückhaltebeckenböschungen (Ordnungsbereich 'A3'):

An den Böschungen der Regenrückhaltebecken in den Ordnungsbereichen ‚A3‘ sind Sträucher frischer, feuchter und nasser Standorte gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Hierzu sind die Pflanzungen in dichten Strauchgruppen mit einem Pflanzabstand von ca. 1,0 x 1,0 m anzulegen.

Innere Durchgrünung:

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche in den Baugebieten sind mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen und 5 Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen außerhalb der Ordnungsbereiche ‚M1 bis M4‘ sowie ‚A1‘ bis ‚A3‘ zu pflanzen.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster, Tor- oder Tür-öffnungen enthalten, sind pro angefangene 20 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Anpflanzen von Straßenbäumen in öffentlichen Verkehrsflächen:¹³

Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Je 100 lfd. Meter sind hierzu in den Haupteerschließungsstraßen mindestens 8 Bäume alleeartig und in den Nebeneerschließungsstraßen mindestens 6 Bäume einseitig gemäß Gehölzliste zu pflanzen und zu pflegen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

Begrünung von Stellplatzanlagen:

Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

1.9 Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Entwicklung von vernetzten geschlossenen Gehölzbeständen' (Ordnungsbereiche 'A2') in den privaten Grünflächen, 'Versickerung auf den privaten baulichen Grundstücken', 'Innere Durchgrünung', 'Fassadenbegrünung' und 'Begrünung von Stellplatzanlagen' sind spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den Grundstücken folgt.

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Entwicklung von Streuobst' (Ordnungsbereiche 'M2'), 'Ergänzung von Streuobst' (Ordnungsbereich 'M3'), 'Anpflanzung von geschlossenen Gehölzbeständen' (Ordnungsbereich 'M4') und 'Mehrreihige, dichte randliche Eingrünung' (Ordnungsbereiche 'A1') werden den privaten Baugebieten zugeordnet und sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Baugebieten zu beginnen und auszuführen.

Die 'Anlage von Gräben-Mulden-Systemen' (Ordnungsbereiche 'M1') und 'Entwicklung von vernetzten geschlossenen Gehölzbeständen' (Ordnungsbereiche 'A2') in öffentlichen Grünflächen sowie die 'Strauchpflanzungen auf den Regenrückhaltebeckenböschungen' (Ordnungsbereiche 'A3') ist im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen) durchzuführen, spätestens jedoch bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraßen abzuschließen, und wird diesen Erschließungsstraßen zugeordnet.

Das 'Anpflanzen von Straßenbäumen in öffentlichen Verkehrsflächen' ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung des betroffenen Abschnittes der Erschließungsstraße durchzuführen.

1.10 Sonstige Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Vtr) gelten zugunsten des jeweiligen Trägers der Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung sowie der Abwasserbeseitigung.

¹³ Vgl. auch 'Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen' (EAHV 93)

In den öffentlichen Grünflächen im Westen und Nordwesten des Plangebietes entlang der L 32 gilt - gemessen in einer Tiefe von bis zu 20 m parallel zum Fahrbahnrand der Straße - ein generelles Leitungsrecht für die Verlegung von Stromfernleitungen, auch für solche Leitungen, die nicht der Versorgung des Gebietes selbst dienen. Die Leitungen sind so zu verlegen, dass andere Einrichtungen - wie etwa Straßen, sonstige Leitungen, Entwässerungsgräben, Regenrückhaltebecken sowie Bepflanzungen u.ä. - nicht beeinträchtigt werden. Für eine ausreichende Tiefenlage sowie die Abstimmung auf o.g. andere Einrichtungen und die Bepflanzung ist der jeweilige Versorgungsträger verantwortlich. Die Flächen dürfen vom jeweiligen Versorgungsträger zum Zwecke von Reparatur- und Wartungsarbeiten betreten werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind neben Sattel-, Pult-, und Sheddächer sowie daraus zusammengesetzten Dächern, Flachdächer für Garagen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen zulässig.

Darüber hinaus sind Flachdächer und andere Dachformen ausnahmsweise zulässig, sofern das Gebäude in Bezug auf sein gesamtes Erscheinungsbild eine angemessene und proportionale Gliederung aufweist und sich in das Gesamterscheinungsbild des Gebiets einfügt.

2.1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als helle Putzfassaden oder Sichtmauerwerk (z.B. in Kalksandstein oder Natursandstein) oder in Holz oder Metall auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Verglasungen in jeder Größe sind zulässig. Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel oder/und durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern, sofern sie nicht durch entsprechende Fassadenbegrünungen gegliedert werden.

2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist ein gemeinschaftliches Leitsystem an folgenden Stellen zulässig:

- an den Zufahrtbereichen zu dem Gebiet,
- an den Kreuzungen der internen Erschließungsstraßen.

Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je ein Hinweis auf dem gemeinschaftlichen Leitsystem angebracht werden. Die genaue Größe des Hinweises richtet sich nach den vorhandenen Flächen der Gemeinschaftsanlagen. Die Konstruktion der Gemeinschaftsanlage darf eine Höhe von max. 12,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

Einzelstehende Werbeträger an der Stätte der Leistung dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m und eine Ansichtsfläche von 3 m² nicht überschreiten. Im Bereich SO Tank- und Rastanlage kann ausnahmsweise ein einzelstehender Werbeträger mit einer größeren Höhe und Ansichtsfläche zugelassen werden, sofern es sich um einen Hinweis auf den dort angesiedelten 'Autohof oder einzelne Teile hiervon handelt.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind mit ihrer Oberkante mindestens 0,5 m unterhalb der Traufkante anzubringen.

Pro Ansichtsfläche eines Gebäudes wird die Höchstgrenze der zulässigen Werbeanlagen bezogen auf die jeweilige Größe der Ansichtsfläche wie folgt begrenzt:

- bis zu 200 m² Ansichtsfläche max. 4 m² Werbefläche
- ab 200 m² Ansichtsfläche bis zu max. 2 % Werbefläche der jeweiligen Ansichtsfläche

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m² zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

2.3 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

2.4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall- und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

3 Hinweise und Empfehlungen

- (1) Für die Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- (2) Für die Konstruktion der Sichtfelder sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K), 1988 anzuwenden.
- (3) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- (4) Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
- (5) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
- (6) Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- (7) Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
- (8) Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
- (9) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
- (10) Für die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
- (11) Das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier wird zur Beachtung empfohlen.
- (12) Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu beachten
- (13) Die deutsche Telekom AG ist so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich zu informieren.

4 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzliste und Pflanzqualitäten

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes:

Bäume und Sträucher frischer, feuchter und nasser Standorte:

- **Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):**

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle ¹⁴
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke

- **Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):**

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide ¹⁵
<i>Corylus avellana</i>	Hasel

Laubbäume und Sträucher zur Inneren Durchgrünung:

- **Laubbäume:**

Hochstämme, dreimal verpflanzt Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle ¹⁶
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

14 Ausschließlich in Mulden / Gräben anzupflanzen

15 S.o.

16 S.o.

■ **Sträucher:**

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Salix cinerea</i>	Grauweide ¹⁷
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Corpus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corpus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Obsthochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):¹⁸

■ **Apfelsorten:**

Bohnapfel
Boskoop
Winterrambour Eiserapfel
Kaiser Wilhelm Schafsnase
Luxemburger Renette
Wiesenapfel

■ **Birnensorten:**

Pleiner Mostbirne
Nägelschesbirne
Gute Graue Pastorenbirne
Alexander Lukas Schweizer Wasserbirne

■ **Zwetsche / Mirabelle:**

Hauszwetsche
Ortenauer Nancy

■ **Kirschen:**

Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

¹⁷ Ausschließlich in Mulden / Gräben anzupflanzen

¹⁸ Sortenliste der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Oktober 1997 (Auszüge)

Straßenbäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn

Laubbäume und Sträucher zur Entwicklung von vernetzenden geschlossenen Gehölzbeständen (Ordnungsbereiche 'A2'):■ **Laubbäume:**

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

■ **Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):**

<i>Comus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Comus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere
<i>Rosa agrestis</i>	Acker-Rose
<i>Rosa elliptica</i>	Elliptische Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder