

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AUF DER ACHT"

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

VERBANDSGEMEINDE PRÜM

M. 1:1.000

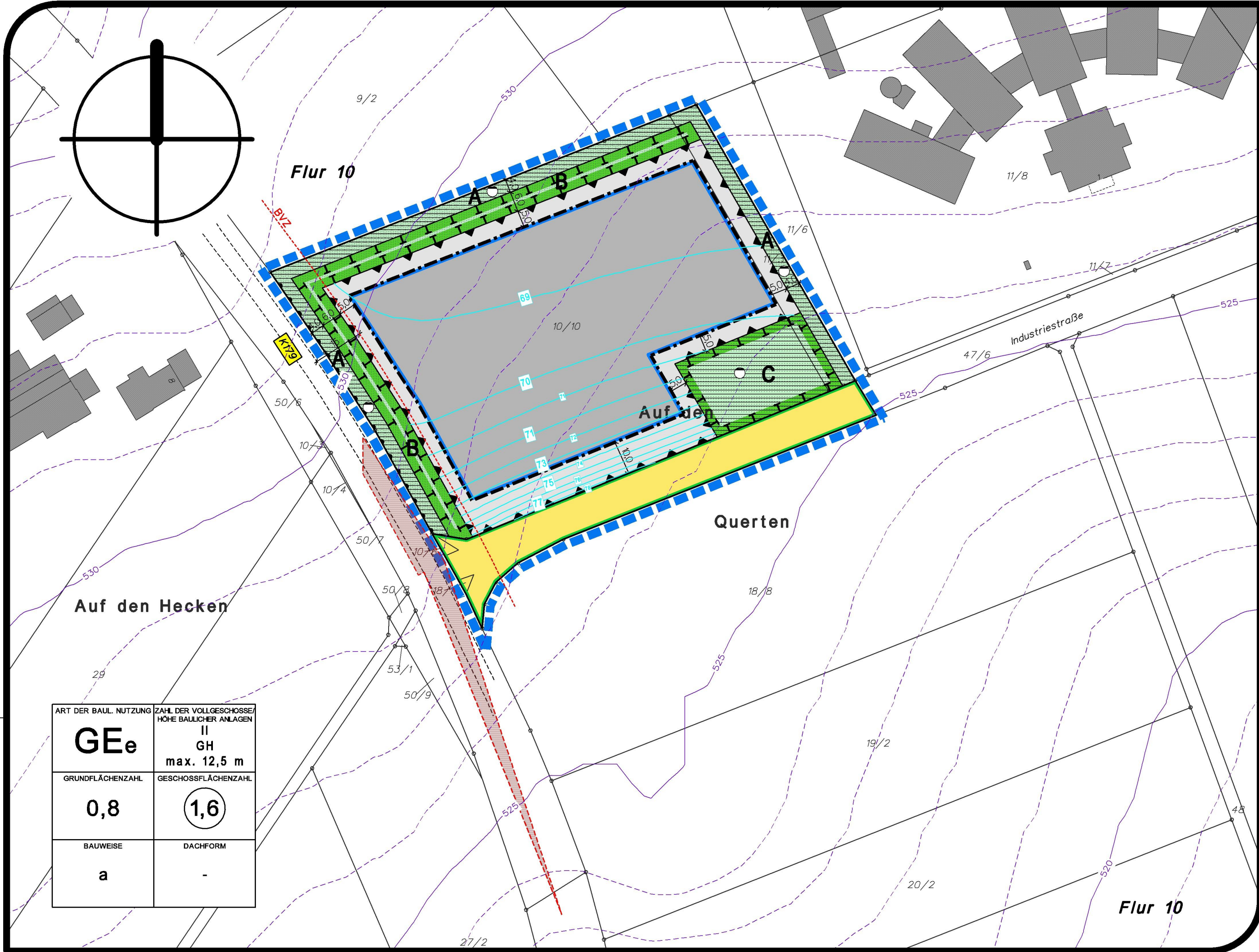
TEXTFESTSETZUNGEN

TEXTFESTSETZUNGEN

TEXTFESTSETZUNGEN

HINWEISE

VERFAHRENSVERMERKE



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2. UNZULÄSSIGKEIT (§ 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3. REGELUNG BESONDERER ZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Einzelhandel: Einzelhandel ist nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall mit Zustimmung der Ortsgemeinde zugelassen werden.

1.4. GLIEDERUNG NACH ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN (§ 1 (4) BauNVO)

Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionsintensität zulässig (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az.: 10615-83 150-3; Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,8.

2.2. GESCHÖSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 1,6.

2.3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2.4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

- Gebäudehöhe max. 12,50 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugs punkt gemessen.

Als oberer Maßbezugs punkt gilt der höchste Punkt des Daches (max. Höhe der Gebäudehülle des Baukörpers, unberücksichtigt bleiben technische Aufbauten und Solar-/Photovoltaikanlagen).

Als unterer Maßbezugs punkt gilt eine NNH-Höhe von 527,50 m ü. NNH. Diese NNH-Höhe darf maximal um 12,50 m überschritten werden.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

Herstellungs- und Pflegehinweise Extensivgrünland:

Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umflügen, gruben, etc.). Im Jahr vor der Aussaat kann je nach Aussaatzeitpunkt in dem bewirtschaftenden Landwirt auch eine Aushagerung stattfinden, in dem Getreide gesät wird, dieses aber nicht gedüngt und gespritzt wird und dann die Fläche zum entsprechenden Entzeitpunkt abgeerntet wird. Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräsern und Kräutern zu verwenden. Hier ist Regosäatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 (oder 9) auszuwählen. Das Ziel einer extensiven Wiesenutzung wird durch die ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erzielt. Bei der Mahd ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln oder Dünger sowie den Unkraut der Wiese ist zu verzichten.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

7.1. PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

15 % der jeweiligen gewerblichen Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Sträucher: Roter Hartiegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schwarzer Holunder, Laubbäume I. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Grönzels

7.2. BEPFLANZUNG ENTSTEHENDER BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1 m sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Sträucher: Roter Hartiegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v, Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v, Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v, Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansatzmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wobei eine mind. jährliche Fortpflanzungs- und Pflegemaßnahmen zu setzen. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschritte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Bruthölzer) erhalten.

8. ANFORDERUNGEN AN DIE EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND BAULICHEN ANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORSEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB, § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO)

8.1. FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Zulässig in dem in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Bereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emission		Fläche [m ²]
	L _{eq} Tag [dB]	L _{eq} Nacht [dB]	
GE	61	46	8.921

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691:2006-12.

Richtungsabhängige Zusatzkontingente werden nicht vergeben.

Ergänzende Vorgaben zur Geräuschkontingentierung

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets ist bei Realisierung konkreter Nutzungen sicherzustellen.

8.2. MARGEBLICHE ÄUßERUNGSPEGEL

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanliegendebewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die innerhauseinleitende Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeinderäten Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Vorhandene Dränagen:

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundrissen vorhandene Dränagen auf den Grundstücken so umzuverlegen sind, dass die Funktionsfähigkeit des Dränagen-Systems als solches erhalten bleibt.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gebührensmaßnahmen außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (6) BNatSchG).

Baurechtsrechtliche Empfehlungen:

Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochgradigste Panochschonung und die Verwendung von Materialien wie Pflaster, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu vermeiden.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.

Wasserdrainage:

Bürzungs- und Fußwege sollen mit wasserdrainagefähigen Materialien (Rasengras, Schotterrasen, etc.) befestigt werden um eine Versickerung zu ermöglichen.