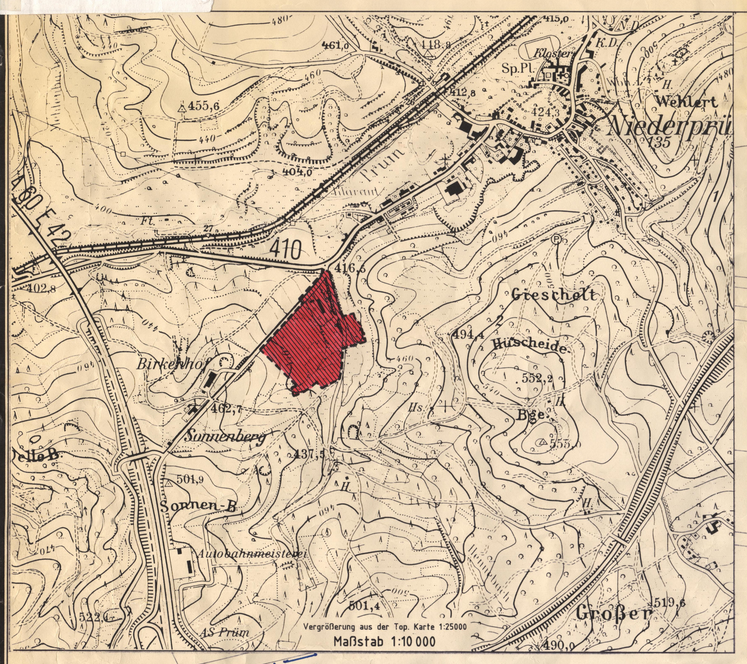
BEBAUUNGSPLAN DER STADT PRÜM STADTTEIL NIEDERPRÜM

"Gewerbegebiet an der L 11"

Verw.-Gericht Trier
Beikarten zu Bl. 68
Az.: 5K 177/02



TEXTFESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und eingeschränktes Industriegebiet (GIe) gem. 9 i.V.m § 1(4) und (5) BauNVO.
Ausnahmen nach § 8(3)1 und § 9(3)1 BauNVO sind gem. § 1(6)2 BauNVO zulässig.
1.1 Bei den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereichen (GIe) sind gem. § 1(4)2 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zugelassen. Im Einzelfall kann mit Zustimmung des Stadtrates auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
2 Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)1 und § 9(2)1 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um ‚atypische Sortimente' handelt, die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen.
Zulässig in v.g. Sinne sind:
Möbel, Teppich und Auslegwaren; Lacke und Farben; Tapeten; Fliesen- und Sanitärerzeugnisse; Kraft- und Schmierstoffe, Kraftwagen und Kraftwagenteile, Wohnwagen und Wohnmobile, Zweiräder und Zweiradteile, Gartenbedarf, zoologischer Bedarf mit lebenden Tieren und Sämereien sowie Bau- und Brennstoffe
3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte
4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Ausnahme: Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 m überschritten werden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig. Ausnahmsweise können offene Stellplätze zugelassen werden.
5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9(1)3 BauGB)
Mindestgröße 2 000 m². Mindestgrundstücksbreite 30 m.
6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1)10 BauGB)
Die Einmündungen der Planstraßen A und B sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 86(1) und (6) LBauO

1 Bauhöhe = Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Projektstraße bis Oberkante Baukubus bzw. Dachfirst, bei max. 2 Vollgeschossen höchstens 8,0 m (Traufhöhe) und 12,0 m (Firsthöhe / OK Baukubus)
Ausnahme: Fabrikschornsteine, Laufkräne oder ähnliche Anlagen.
2 Einfriedungen:
Die Grundstücke sind allseitig einzufrieden. Zulässig sind Maschendrahtzäune mit Metallpfählen bis zu 2,0 m Höhe oder geschlossene Hecken.
3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
4 Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Einzelhöhe von 2,0 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Böschungen / Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,0 m zulässig.
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:1,5 bis 1:3 anzulegen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
5 Niederschlagswasser ist gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG in flachen Erdmulden zurückzuhalten und verzögert in die Fließgewässer einzuleiten.
6 Im „Gewerbegebiet" sind Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG nicht mit bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä. Als Unterbau ist eine mind. 0,20 m starke Feinsandschicht (Größkorn 0,25) vorzusehen.
6.1 Im „Industriegebiet" ist der Oberflächenabfluß der Stell- und Lagerflächen für Container und LKW - nach Vorbehandlung - der kommunalen Kläranlage zuzuführen.
7 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Einzelgröße von 2 x 6 m zulässig, sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Eine Befestigung oberhalb der Traufe sowie an den in II Nr. 1 genannten „Sonderbauteilen" ist unzulässig. Weiterhin ausgeschlossen sind bewegliche Reklame- und Werbeanlagen.
Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes zulässig.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Keine Auffüllung landespflegerisch bedeutsamer Flächen wie Überschwemmungsgebiete in Talauen, Feuchtwiesen, extensiv genutztes Grünland u.ä.
2 Die mit „E1" gekennzeichnete Fläche bleibt der Sukzession überlassen und wird wie folgt gepflegt:
Zulassen von Gehölzaufwuchs auf einem 10-15 m breiten, dem Waldrand vorgelagerten Streifen.
Unregelmäßige Mahd der Restfläche alle 4-5 Jahre im September, um Gehölzaufwuchs zurückzudrängen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
3 Auf der mit „E2" gekennzeichneten Fläche sind zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenabflußes aus dem Gewerbegebiet (GE) flache, naturnah gestaltete Erdmulden anzulegen. Unregelmäßige Gestaltung der Randlinie, wechselnde Wassertiefe bis max. 1,50 m.
4 Auf dem Gewässerrandstreifen „E3" sind keine Erdbewegungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Fläche ist bachnah truppweise mit Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu bepflanzen und bleibt der Sukzession überlassen.

IV. Pflanzpflichten (§ 9(1)25 BauGB)

1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2 Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
3 Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung zu pflanzen. Baumabstand max. 10,0 m. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.
4 Entlang der Flurstücksgrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von mind. je 5 m hochwachsende Bäume und Sträucher flächig zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abstand zwischen den Sträuchern max. 1,5 m, zwischen Bäumen max. 6,0 m.
5 Neu entstehende Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
6 Für Bepflanzungen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes zu 90% für die Randeingrünung zu 100% standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

- Bäume erster Ordnung:
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Buche (Fagus sylvatica)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Bergulme (Ulmus glabra)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
- Bäume zweiter Ordnung:
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Sträucher:
  - Hasel (Corylus avellana)
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Roter Holunder (Sambucus racemosa)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)

Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:
Straßenbäume = 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm
Heister = 2 x v. 200 - 250 cm
Sträucher = 2 x v. 60 - 100 cm

7 Bei Anpflanzungen ist auf ausreichende Mischung verschiedener Gehölzarten zu achten. Der Anteil einzelner Gehölzarten in einer Pflanzung darf max. 20 % betragen.
8 Fensterlose Wandflächen von über 50 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.
9 Flachdächer ab einer Größe von 100 m² sind zu begrünen.
10 Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke und die Kompensationsflächen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

Hinweise

1 Die im Plan eingetragenen Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage.
2 Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Hausvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Böschungen integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
3 Beim Bauantrag sind ausreichend dimensionierte Löschwasserauffangbecken zur Vermeidung der Belastung von Oberflächengewässern auf den einzelnen Betriebsgrundstücken des Industriegebietes nachzuweisen.
4 Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Speisung von Löschwasserbecken, Bewässerung von Grünanlagen, Einsatz in der Produktion, Toilettenspülung etc.) zu verwenden.

LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE. ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE — GEWERBEGEBIET
- GIe — EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1 — HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- O — OFFENE BAUWEISE
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- SICHTDREIECK

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- E — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- WASSERFLÄCHE
- ENTWÄSSERUNGSGRABEN
- RRB — REGENRÜCKHALTEBECKEN
- ERHALTUNG GEHÖLZ
- ANPFLANZEN EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- 430,0 — VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN
- BÖSCHUNG
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VG-WERKE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL.-PFALZ.

GELÄNDESCHNITT I-I, M. 1:1.000

Maßstab 1:1.000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 13, 125, 126 und 127.
2 Maßnahmenverordnung zum BauGB (BauGB-Maßnahmen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1989 (BGBl. I S. 822), weitergeltend bis 31.12.1997.
3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
5 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
6 Landespflegegesetz (LPflG) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
7 Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17.
8 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466), insbesondere die § 50.
9 Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung von 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere der §§ 8a bis 8c.
10 Landesordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), insbesondere die §§ 24 bis 27.
11 Landesstraßengesetz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das 5. Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rhld.-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 124).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Flurbereinigungsplan übereinstimmen.

Prüm den 22.02.1994
Katasteramt
In Auftrag

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Prüm den 22.02.1994
Katasteramt
In Auftrag

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 02.11.1994 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 02.11.1994 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Prüm den 08.02.1996
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.02.1995 bis 21.03.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.02.1995 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Prüm den 08.02.1996
Stadt-/Gemeindeverwaltung

BESCHLOSSEN

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 19.12.1995 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

Prüm den 08.02.1996
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11, i.V. mit § 8, Abs.4 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 mit Schreiben vom 29.02.1996 Az. 950-2154

genehmigt.

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:
(Gerhard Aachen)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _____ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung _____ angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

den _____
Im Auftrag: _____

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _____ nicht geltend gemacht.

den _____
Im Auftrag: _____

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Prüm den 18.03.1996
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Satzung bzw. der Kreisverwaltung vom 29.02.1996 wurde durch Aushang am 20.03.1996 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm zu jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Prüm den 01.04.1996
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Prüm den 18.03.1996
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER BDA · ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

BIELEFELD+GILLICH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Tel. (06 51) 4 15 97 · Fax (06 51) 4 11 42
Kohlenstraße 13 · D-54290 Trier

21/07/95 ERGÄNZT LAUT STADTRATSBESCHLUSS V. 19.12.95

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG -34- TRIER * STAND DER PLANUNTERLAGE JANUAR 1994

Gemarkung Niederprüm

Bebauungsplan der Stadt Prüm