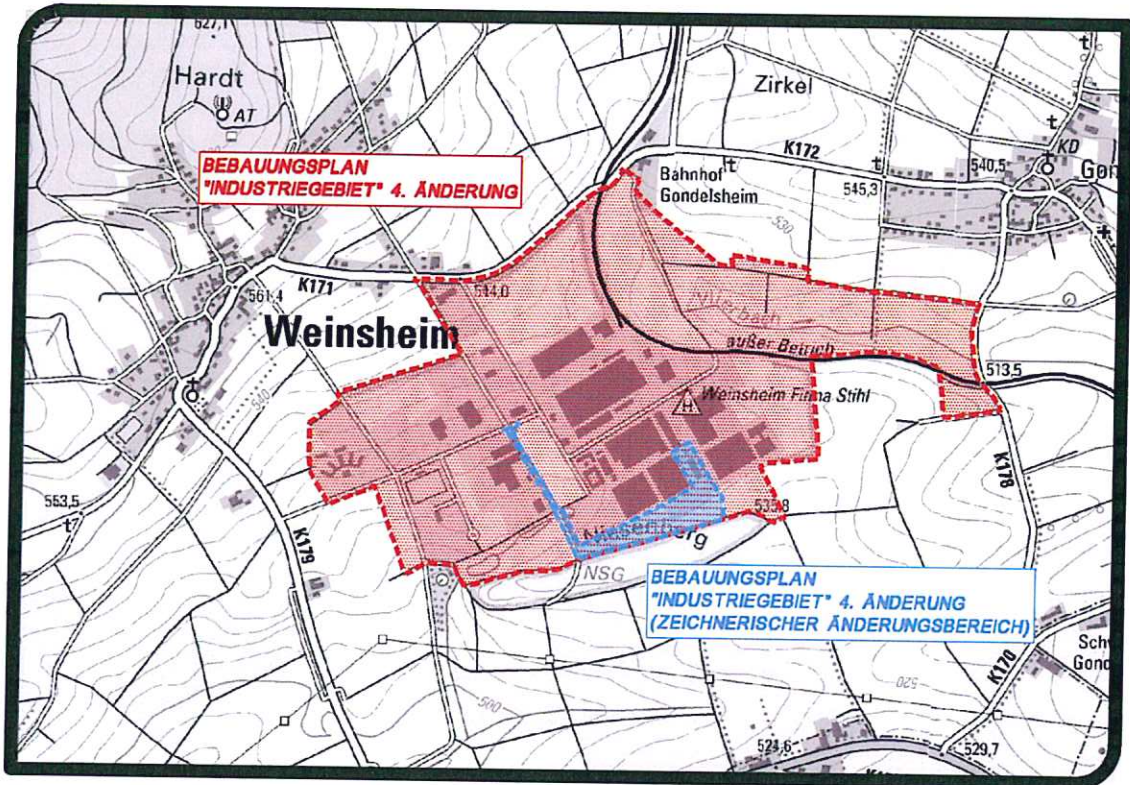


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET" 4. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

PROJEKTNUMMER: 12 418

DATUM: 04.12.2019

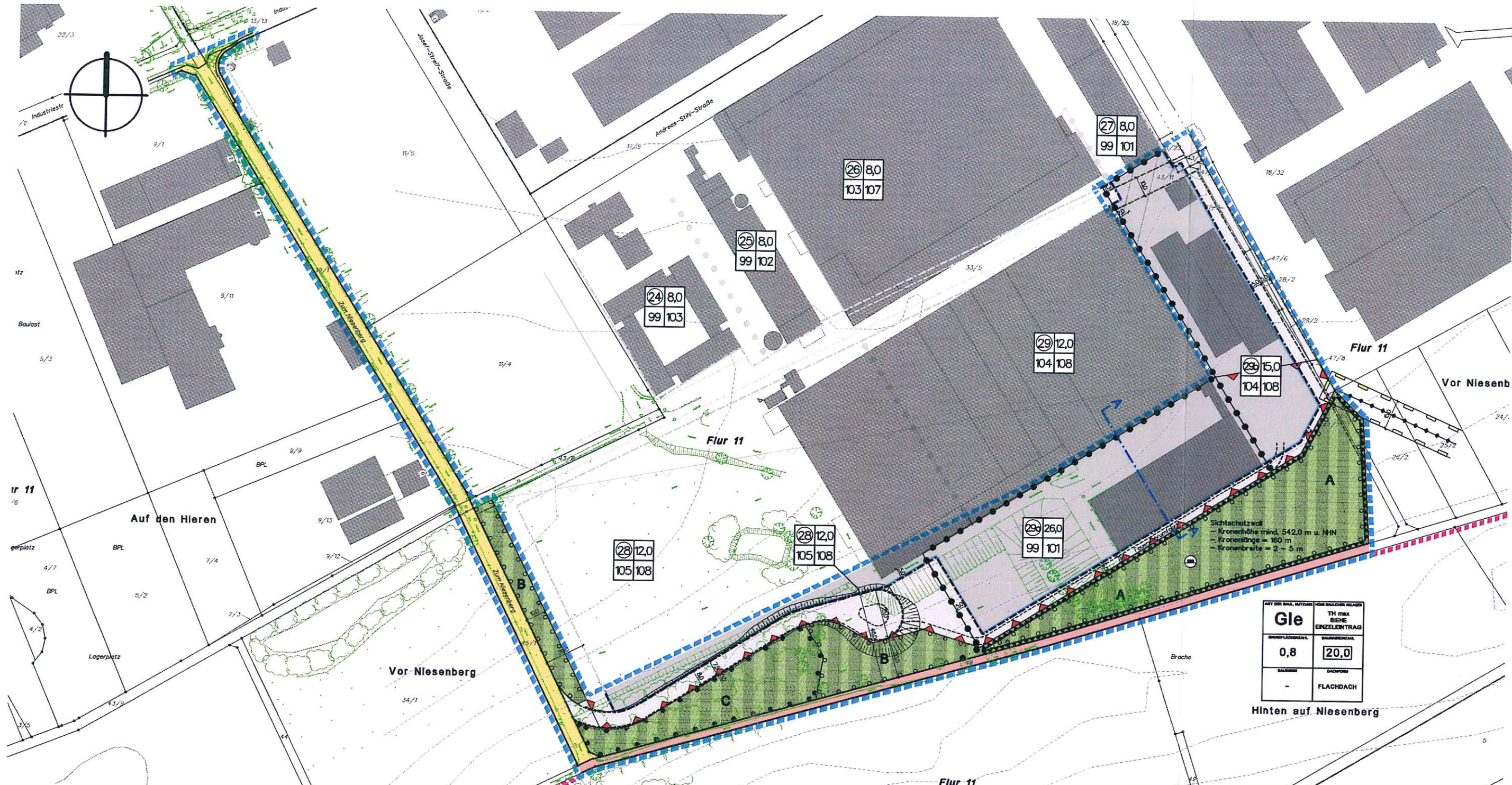
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



58283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9838-0
TELEFAX 02605/9838-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



MIT EINER BAUFREIEN HOCHBILIGEN AUSBAU		TH MIT SIEHE ENZELNTRAG	
Gle		BAUFORMENKAT.	
0,8		[20,0]	
-		FLACHDACH	

Hinten auf Niesenberg

BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET" 4. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB
 MASSSTAB: 1:2.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 12 418 DATUM: 04.12.2019

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

90283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9035-0
TELEFAX 02605/9036-30
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
Gle	TH max SIEHE EINZELEINTRAG
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSEZAHL
0,8	20,0
BAUWEISE	DACHFORM
-	FLACHDACH

ZEICHENERKLÄRUNG



Gle = eingeschränktes Industriegebiet
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8

Grundflächenzahl GRZ max.

20,0

Baumassenzahl BMZ max.

TH max

Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)



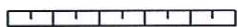
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



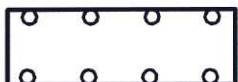
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers



Wirtschaftsweg



Flächen für Aufschüttungen



Öffentliche Grünflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. A

Ordnungsbereich für die Landespflege




20 kV Freileitung mit Schutzstreifen





Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen





Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (zeichnerischer Änderungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet" in der Fassung der 4. Änderung)


- 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (textlicher Änderungsbereich des Bebauungsplans
 "Industriegebiet" in der Fassung der 4. Änderung)
- 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 

Flurgrenze
- 

Höhenschichtlinien
- 

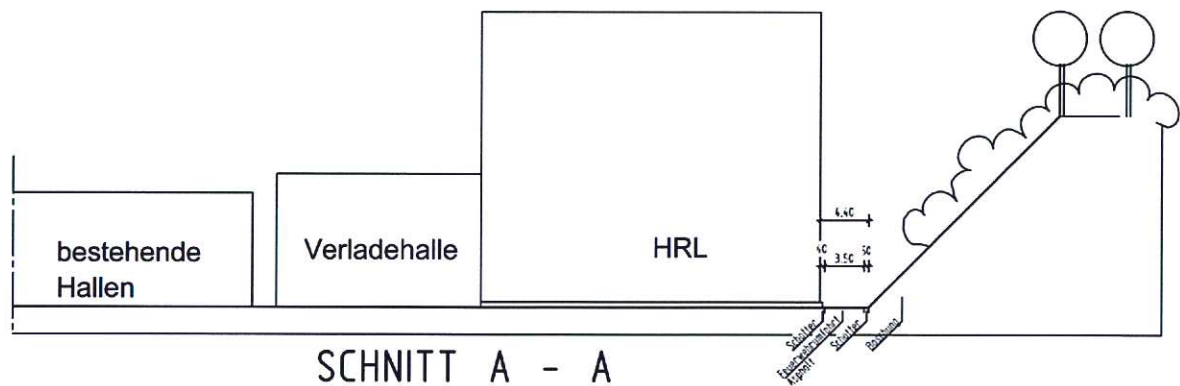
geplante Straßenführung
- 

Gebiete, in denen bestimmte Stoffe (hier: Stäube) nicht
 ermittelt werden dürfen
- | LAUFENDE NR. | MAXIMALE TRAUFHÖHE |
|--------------|--------------------|
| Lw | Lw |
| NACHTS | TAGS |

Füllschema Einzeleinträge
- Lw

maximal zulässiger Schall-Leistungspegel

SYSTEMSCHNITT



TEXTFESTZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DER TEXTLICHEN ÄNDERUNG

Erläuterung (kursiver Text):

Die bisherige Textfestsetzung A Nr. 5)

„Nebengebäude zur Unterbringung von Post, Bank, Pförtner, Kantine und Verwaltung sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze und einer max. Traufhöhe von 8,0 m südlich der Industriestraße und östlich der Josef-Streif-Straße bis zu 2000 m³ je Einzelgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

wird durch folgende **Textfestsetzung** ersetzt:

„Nebengebäude zur Unterbringung von Post, Bank, Pförtner, Kantine und Verwaltung sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze und einer max. Traufhöhe von 11,0 m südlich der Industriestraße und östlich der Josef-Streif-Straße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ZEICHNERISCHEN ÄNDERUNG (gemäß § 9 (1) BauGB)

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „eingeschränktes Industriegebiet“ (Gle) festgesetzt:
 - 1.1 In der ausgewiesenen Zone nördlich des Niesenberges sind gemäß § 9 (1) Ziffer 23 BauGB Anlagen, die Stäube emittieren, nicht zulässig.
 - 1.2 Es sind gem. § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel Lw in dB(A) nicht überschreiten. Hinweis: Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
 - 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßgebliche Festlegung.
 - 2.2 Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe gilt als Maximalwert. Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
3. Pflanzungen im Schutzstreifen der 20-kV-Leitung dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
4. Die im Plan dargestellten Schutzstreifen und Leitungsrechte sind, mit Ausnahme der zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen offenen Gräben, von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB) sowie Pflanz- und Erhaltungspflichten (gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB):

5. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und über Leichtstoffabscheider und Sedimentationsbecken / Regenrückhaltebecken der natürlichen Vorflut zuzuführen. Soweit möglich, sind dazu offene, bewachsene Gräben zu verwenden. Die Regelung gilt nicht für bereits bebaute und an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossene Bereiche.
6. Landespflegerischer Ordnungsbereich A: Auf der gekennzeichneten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Sichtschutzwall aufzuschütten, dessen Krone entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine Höhe von 542 m ü.NN bei einer maximalen Neigung an der Außenseite von 1:1,5 erreicht. In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Grundfläche kann der Wall im westlichen Randbereich der Fläche auslaufen. Zur Errichtung des Erdwalls ist der auf dem Baugrundstück anfallende Erdaushub zu verwenden. Belebter Oberboden ist abzuschleppen, getrennt zu lagern, und im Bereich des Walles wieder einzubauen. Es ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Der Wall ist anschließend flächig mit einheimischen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Entlang des Wallfußes ist ein 3 – 5 m breiter Streifen mit Sträuchern und Pflanzabstand 1,25 m zu bepflanzen.

Im Bereich der Wallkrone ist eine versetzt zweireihige Pflanzung mit hochstämmigen Eschen (*Fraxinus excelsior*) anzulegen, wobei der Pflanzabstand in der Reihe max. 8 m, zwischen den Reihen max. 4 m betragen darf.

Der übrige Bereich des Pflanzwalls ist mit Eschen (*Fraxinus excelsior*), Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*) als Heister in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren der entsprechenden Baumart zu bepflanzen, wobei die Pflanzabstände 3-4 m betragen.

Für die Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| - Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| - Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| - Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Weißdorn | <i>Crataegus oxyacantha</i> |
| - Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| - Weinrose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| - Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein:

- hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz in 3 m Höhe
- Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm
- Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm

Mit der Herstellung des Pflanzwalls ist zeitgleich mit den Abgrabungen zur Herstellung der Bodenplatte des im Ordnungsbereich 29a geplanten Gebäudes zu beginnen und die Bepflanzung zum nächstmöglichen Pflanztermin fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

7. Landespflegerischer Ordnungsbereich B: Innerhalb der nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine Sichtschutzbepflanzung anzulegen:

Im Ordnungsbereich B sind in dreistufigem Aufbau standortgerechte Bäume - mit z. T. großkronigen Arten - und Sträucher zu pflanzen. Pro 200 m² sind mindestens 1 Baum I. Ordnung (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche oder Winterlinde), 2 Bäume II. Ordnung (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche oder Eberesche) und 10 Sträucher (Pflanzenliste, Auswahl gemäß Textziffer 6) zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht und vollumfänglich in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten in Ordnungsbereich 29a umzusetzen.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

8. Landespflegerischer Ordnungsbereich C: Die Gehölzbestände im nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzten Flächenbereich sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzrückschnitte und -entnahmen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Die Funktionsfähigkeit des Gehölzbestandes zur Sichtabschirmung ist dauerhaft zu erhalten.

<p style="text-align: center;">BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ZEICHNERISCHEN ÄNDERUNG (gemäß § 88 (1) und (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB</p>
--

1. Zulässig sind Flachdächer. Sie sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken.

Eine Befestigung oberhalb einer Höhe von 12,0 m ist unzulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung von Anlagenteilen über 12,0 m Traufhöhe nicht zulässig.
3. Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z.B.: offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.). Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden (§ 10 (4) LBauO).
4. Für Gebäude ab 15,0 m Gesamthöhe gilt: Alle – die Gebäude umfassenden – Fassadenelemente müssen in grünen Farbtönen mit „Hellbezugswerten“ zwischen 20 und 80 gestaltet werden. Hinweis: Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkungen der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

HINWEISE

1. Soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
2. Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Erdgasverteilungsanlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Die vorhandenen Netzanlagen dürfen bei den geplanten Baumaßnahmen weder überbaut noch bepflanzt oder in ihrer Lage verändert werden. Sollten durch Baumaßnahmen Anpassungen an den Netzanlagen und den Netzanschlussleitungen notwendig werden, sind diese durch den Bauherrn frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen.
3. Die rechtliche und finanzielle Absicherung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag mit Festsetzung eines Ersatzgeldes als Sicherheitsleistung.
4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, dieser wird nach fachtechnischer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung.
5. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 und DIN 19731 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
6. 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.
7. Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, es werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Insbesondere bei Indizien auf Bergbau/Altbergbau wird für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
8. Denkmalschutz I (Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte): Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten etwaige geologische und paläontologische Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).

9. Denkmalschutz II (Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier): Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
10. Radonvorsorge: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal an tektonischen Bruch- und Klüftzonen ein erhöhtes Radonpotential möglich ist. Es werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt generell, Neubauten, in denen sich dauerhaft Menschen aufhalten, von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
11. Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.
12. Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planunterlage: April 2017)
13. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche im Ordnungsbereich 29 b über das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weisen die Verbandsgemeindewerke auf Folgendes hin: Im Zuge der Überbauung der vorhandenen Abwasserleitungen durch mögliche Erweiterungen der baulichen Anlagen sind diese so auszuführen, dass die bestehenden Abwasserleitungen nicht beschädigt oder in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden. Etwasige Schäden oder Folgeschäden müssen vom Grundstückseigentümer getragen werden. Für den Fall einer späteren Sanierung dieser Leitungen, die dann mangels Zugänglichkeit in geschlossener Bauweise erfolgen muss, sind die Mehrkosten gegenüber einer möglichen offenen Bauweise vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer evtl. Leitungssanierung bzw. -reparatur obliegt der Verbandsgemeinde als Träger der Abwasserbeseitigung.
14. Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ sowie des Bebauungsplans „Industriegebiet 1. Änderung“, der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet 4. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.