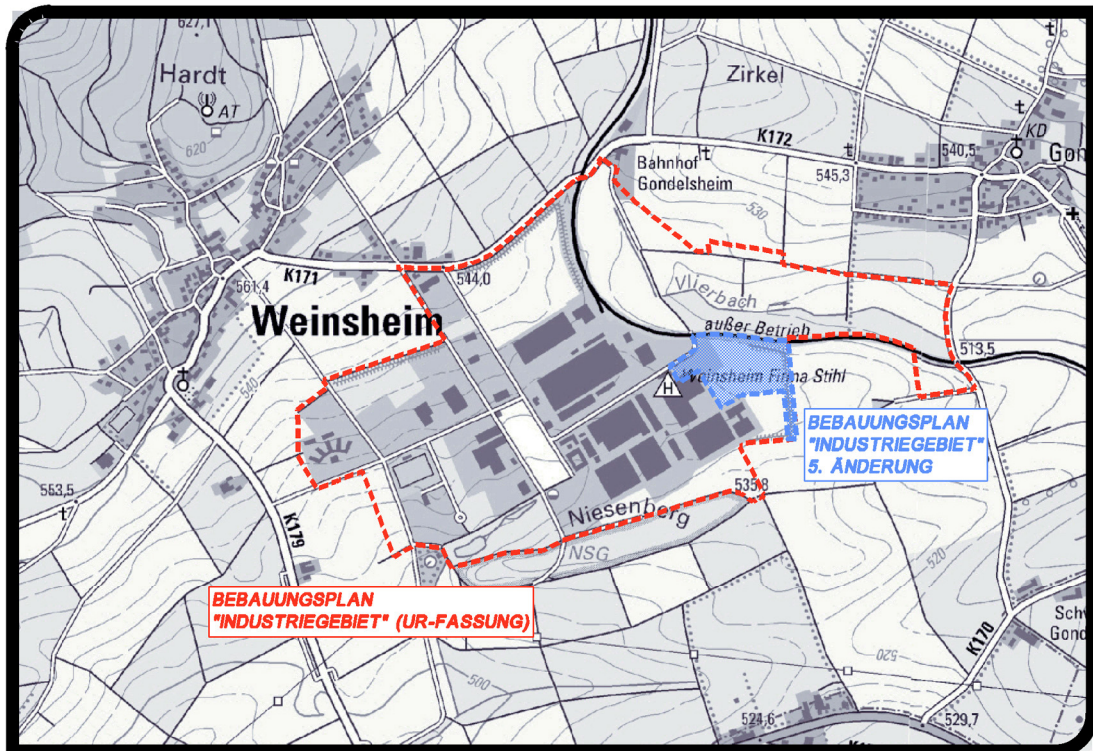


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET" 5. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 441

DATUM: 13.06.2018

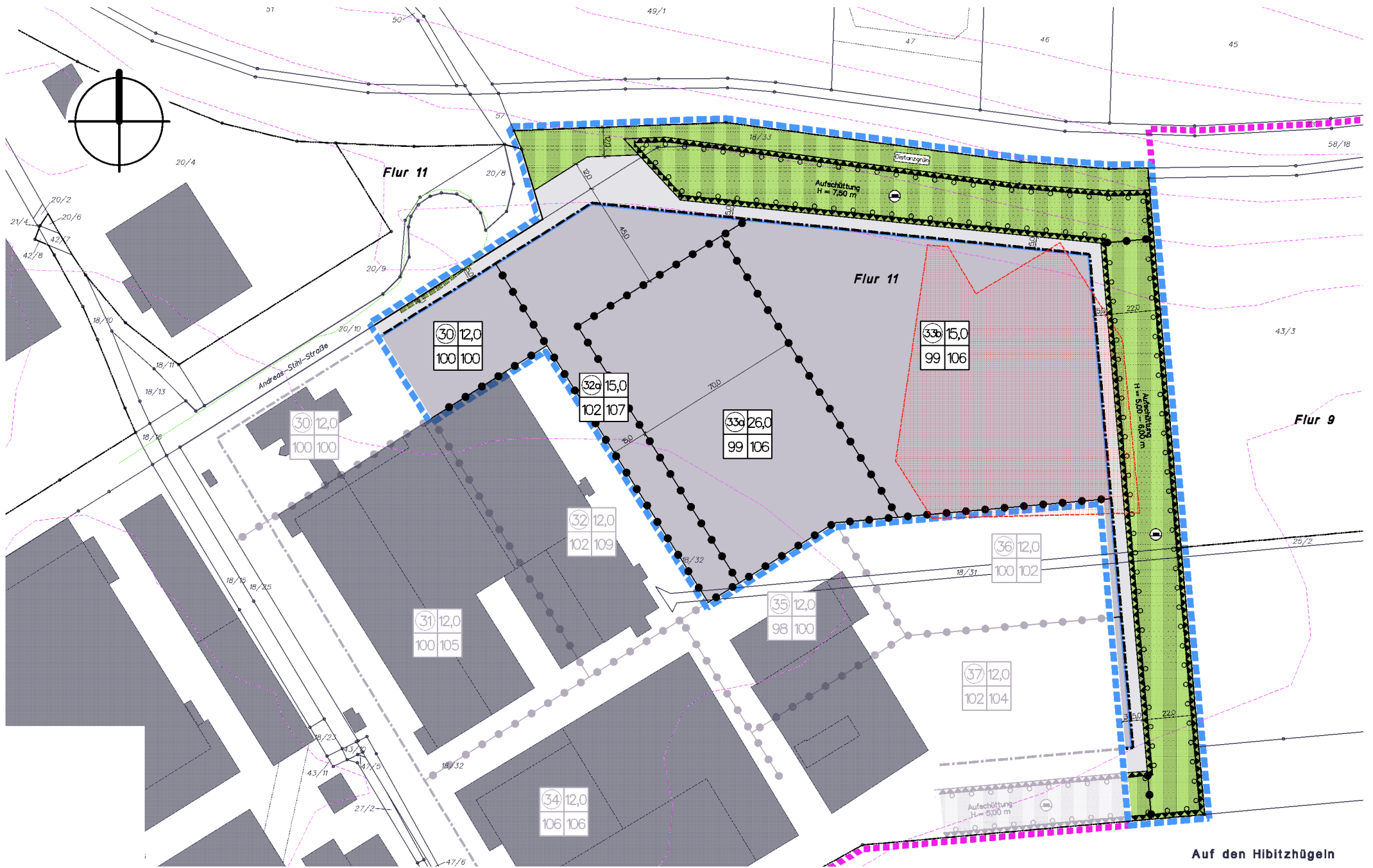
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Auf den Hibitzhügeln

NUTZUNGSSCHABLONE

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

ZEICHENERKLÄRUNG



Gle = eingeschränktes Industriegebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8

Grundflächenzahl GRZ max.

20,0

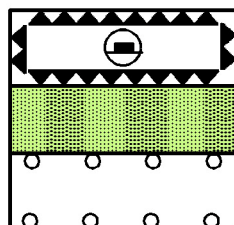
Baumassenzahl BMZ max.

TH max

Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)



Baugrenze



Flächen für Aufschüttungen

Grünflächen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (zeichnerischer Änderungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet" in der Fassung der 5. Änderung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Industriegebiet" in der Ur-Fassung (Haupt-Bebauungsplan)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flurgrenze



Höhenschichtlinien

LAUFENDE NR.	MAXIMALE TRAUFGHÖHE
Lw	Lw
NACHTS	TAGS

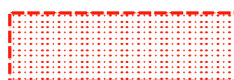
Füllschema Einzeleinträge

Lw

maximal zulässiger Schall-Leistungspegel



SB-Kabel der innogy Netze Deutschland GmbH mit Schutzstreifen (0,50 m beiderseits der Leitungssachse)



Bereich einer frühgeschichtlichen Fundstelle (Vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten muss eine flächige Freilegung und Untersuchung unter Begleitung der GDKE, Direktion Landesarchäologie erfolgen)

TEXTFESTZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (1) BauGB)

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „eingeschränktes Industriegebiet“ (Gle) festgesetzt:
 - 1.1 Es sind gem. § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel L_w 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.

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):

3. Für den vorliegenden Bereich der Änderungsplanung gilt: Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken auf Flurstück 47, Flur 9, Gemarkung Gondelsheim zuzuführen.
4. Auf der gekennzeichneten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Sichtschutzwall aufzuschütten. Die Höhe ergibt sich entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde. Die maximale Neigung an der Außenseite beträgt 1:1,5. 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 abzuschieben, 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 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 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 88 (1) und (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

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 m ist unzulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung von Anlagenteilen über 12 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 oder grauen Farbtönen mit „Hellbezugswerten“ zwischen 20 und 80 gestaltet werden. Hinweis: Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

HINWEISE

1. Soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
2. Die rechtliche und finanzielle Absicherung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.
3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, dieser wird nach fachtechnischer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung.
4. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
5. Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen.
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. Mit Stellungnahme vom 23.04.2018 teilte das Landesamt für Geologie und Bergbau, RLP mit, dass im Plangebiet oberflächennah Kalk- und Mergelsteine sowie kalkhaltige Tonsteine des Mitteldevon anstehen. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. Um eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle auszuschließen, wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.
8. Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (GDKE) weist in Ihrer Stellungnahme vom 18.04.2018 darauf hin, dass in dem von der Planung betroffenen Gebiet eine archäologische Fundstelle aus dem Neolithikum bzw. der Römerzeit (Gondelsheim / Weinsheim 1) bekannt ist, weswegen die GDKE den Planungsbereich als archäologische Verdachtsfläche einstuft. Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen, wurde eine geophysikalische Prospektion gefordert, welche im Sommer 2018 durchgeführt wurde. Aufgrund der Ergebnisse der magnetischen Prospektion stuft die GDKE den östlichen Bereich des Plangebietes (siehe nachrichtliche Kennzeichnung mit Planeinschrieb in der Planurkunde) als Bereich einer ur- und frühgeschichtlichen Siedlung ein, der als Kulturdenkmal gemäß § 3 DSchG RLP gilt. Vor einer Bebauung ist der Siedlungsbereich umfassend fachgerecht archäologisch zu untersuchen. Der Veranlasser von archäologischen Maßnahmen kann gemäß § 21 (3) DSchG RLP an den Kosten der archäologischen Untersuchungen beteiligt werden.

Für die übrigen prospektierten Areale gilt: Es besteht 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. Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, RLP, Ergeschichte, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz vom 29.03.2018 sind im Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

9. Schutzstreifen des Straßenbeleuchtungsnetzes: Mit Stellungnahme der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung vom 16.04.2018 teilte diese mit, dass der Geltungsbereich im Nordwesten (im Bereich der bestehenden Wendeanlage) an SB-Kabel der innogy Netze Deutschland GmbH angrenzt. Die mitgelieferten Planunterlagen sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen. Für die vorhandenen Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
10. Radonvorsorge: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal an tektonischen Bruch- und Kluftzonen 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 Erdreichsorgfältig 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) 0,5 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. Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet“ 5. Änderung überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.