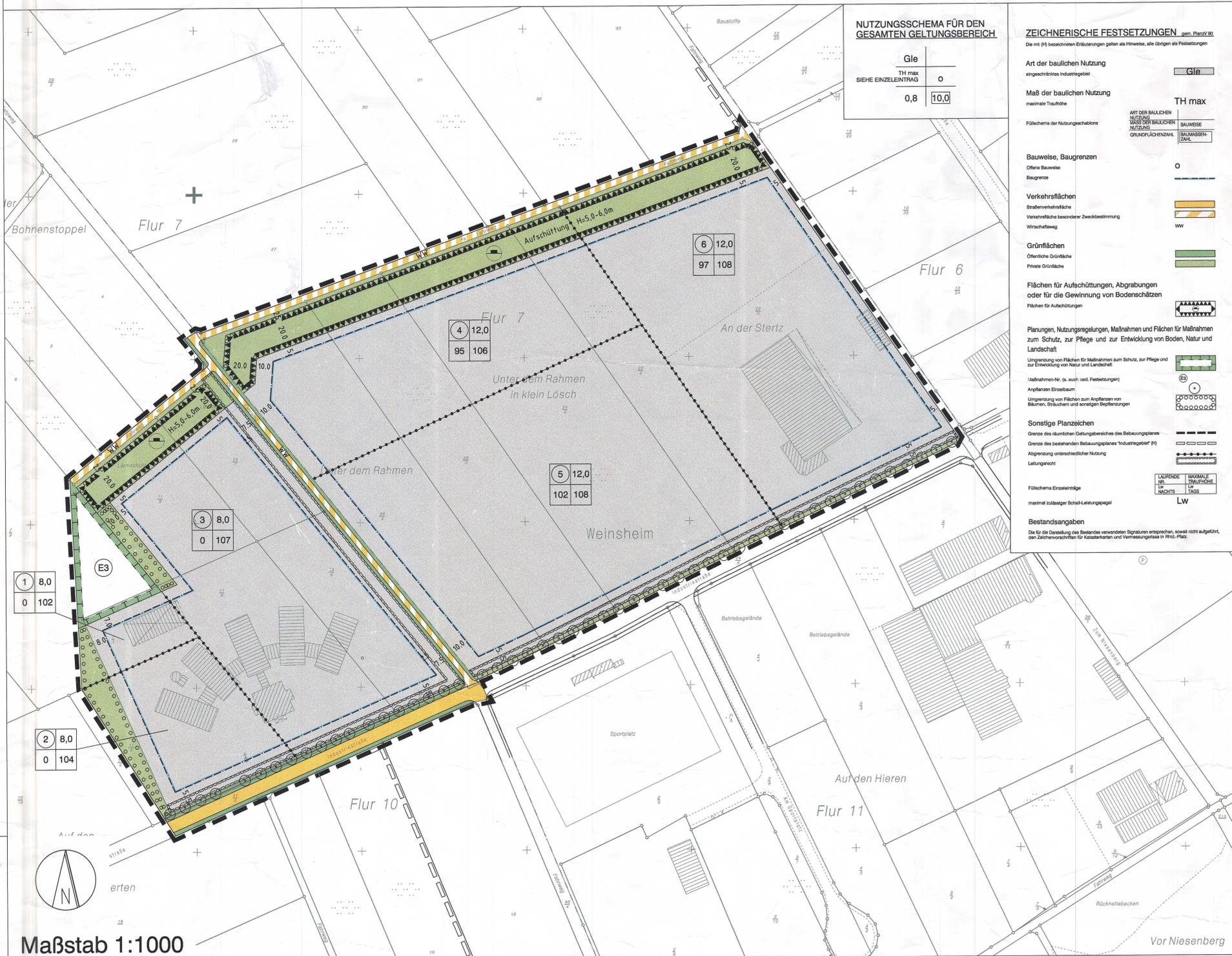


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

## "Industriegebiet" 2. Änderung

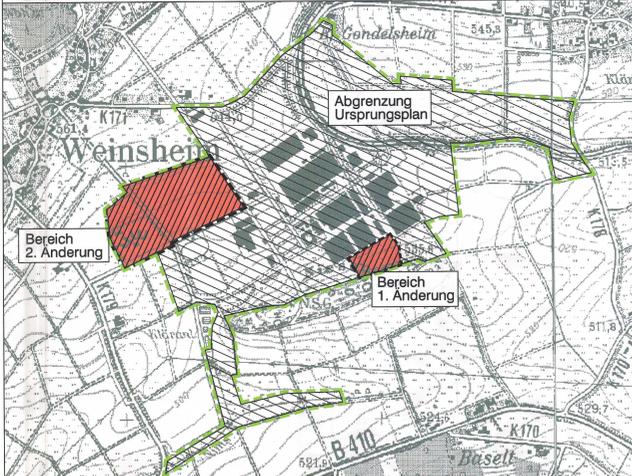


### TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)**
- Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) festgesetzt. Nutzungen nach § 9(3) BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO grundsätzlich zulässig.
  - Nicht zugelassen sind gem. § 1(6) BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Erlaß des MuV vom 26.2.1992 (Ausnahme Nr. 47) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
  - Es sind gem. § 1(4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan für den jeweiligen Teilbereich definierten max. zulässigen Schallleistungspegel Lw in dB(A) nicht überschreiten. Bei Bauantragstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schallleistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 17 BauNVO) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablonen im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßliche Festlegung. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) BauGB) Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ausnahme: Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50,0 m überschritten werden.
- B) Bauordnungsrechtliche- und gestalterische Festsetzungen (gem. § 88(1) und (6) LBO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
- Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe darf nur durch untergeordnete Sonderbauten wie z.B. Aufzugstürme, Silos, Fabrikrohrstrome, Laufkräne oder ähnliche Anlagen überschritten werden. Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl.
  - Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
    - Sattel- und Puttdach max. 25°
    - Sieddach max. 45°
    - Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
  - Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtbereich des Industrie- und Gewerbegebietes zulässig. Eine Befestigung an den unter B1 genannten Sonderbauten ist unzulässig. Grundstücksbefriedigungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, soweit dort keine öffentl. Grünstreifen ausgewiesen sind, mind. um 1,0 m zurückzusetzen und mit einer Strauchpflanzung gem. Liste F7 anzulegen.
  - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, dieser wird nach fachtechnischer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
  - Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z.B. offentragendes Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.). Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden. (§ 10(4) LBO) i.V.m. § 10(4) LBO
  - Erforderliche Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern herzustellen und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen zu sichern.
- C) Sonstige Festsetzungen (gem. § 9(2)(11, 12 und 13 BauGB)**
- Die im Plan dargestellten Schutzstreifen und Leitungsrechte sind, mit Ausnahme der zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen offenen Gräben, von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.
- D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1)(20 BauGB)**
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915, Blatt 3 abzuschleuben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
  - Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und über Leichtstoffabscheider und Sedimentationsbecken der natürlichen Vorflut zuzuführen. Soweit möglich, sind dazu offene, bewachsene Gräben zu verwenden.
  - Die mit "E3" gekennzeichneten Flächen sind mit robusten Obstbaum-Hochstämmen flächig zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Flächen sind ohne Düngung mindestens einmal, maximal zweimal im Jahr zu mähen (nicht vor dem 15. Juni), das Mähgut ist abzutransportieren. Die Flächen können mit maximal 1 RGV/Etwa beweidet werden. Alternativ bleibt die Fläche sich selbst überlassen und entwickelt sich zu einem Gehölz.
- E) Ausnahmen (gem. § 31(1) BauGB)**
- Für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens entlang der Erschließungsstraßen auf max. 15,0 m Breite zulässig.
- F) Pflanzpflichten (gem. § 9(1)(25 BauGB)**
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - Mauern und fensterlose Wände/Flächen von mehr als jeweils 100 m<sup>2</sup> sind mit rankenden Gewächsen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.ä.) zu begrünen.
  - 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.
  - Entlang der Flurstücksgrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von mind. je 5,0 m hochwachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  - Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung zu pflanzen, Baumbestand max. 10,0 m. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.
  - Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
    - Bäume erster Ordnung
      - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
      - Prunus avium (Vogelkirsche)
      - Tilia cordata (Winterlinde)
    - Bäume zweiter Ordnung
      - Acer campestre (Feldahorn)
      - Carpinus betulus (Hainbuche)
      - Populus tremula (Zitterpappel)
      - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
    - Sträucher
      - Cornus mas (Kornelkirsche)
      - Cornus sanguinea (Hartfregule)
      - Corylus avellana (Hase)
      - Ligustrum vulgare (Liguster)
      - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
      - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:
    - bei hochstämmigen Bäumen = 3 x v, Stammumfang 18 - 20 cm
    - bei Heistern = 2 x v, 200 - 250 cm
    - bei Sträuchern = 2 x v, 60 - 100 cm.

Maßstab 1:1000



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <p>1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2002 (BGBl. I S. 2692).</p> <p>2. Bauordnungsrecht (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch An. 3 des Gesetzes vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 488).</p> <p>3. Pflanzenschutzgesetz (PflanzSchG) vom 18.10.1989 (BGBl. I 1991 S. 9).</p> <p>4. Landschaftspflegegesetz (LandschPfG) vom 24.11.1989 (BGBl. I S. 366 f.), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 27.03.2003 (GVBl. S. 156).</p> <p>5. Bundesdenkmalpflegegesetz (BundDenkmalSchG) vom 20.08.2000 (BGBl. I S. 3003), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2002 (BGBl. I S. 2002).</p> <p>6. Bundeserbschaftsteuergesetz (ErbStG) i.d.F. vom 27.08.1996 (BGBl. I S. 1996), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.04.2002 (BGBl. I S. 1185).</p> <p>7. Landesgesetz (LandschG) i.d.F. vom 08.02.1979 (GVBl. S. 95), zuletzt geändert durch 99 und 40 des Gesetzes vom 08.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29) 202.</p> <p>8. Landesgesetz (LandschG) in der Fassung vom 14.10.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 27.03.2003 (GVBl. S. 100).</p> <p>9. Landesgesetz (LandschG) i.d.F. vom 31.01.1984 (GVBl. S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.03.2003 (GVBl. S. 155).</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beszeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.</p> <p>Bitburg, den <u>07.06.2004</u>            Vermessungs- und Katasteramt</p>	<p>Der Stadt-/Gemeinderat hat am <u>04.03.2004</u> gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Am <u>04.03.2004</u> wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offertlegung 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 betroffen werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.</p> <p>Bitburg, den <u>04.03.2004</u>            Weinsheim, den <u>04.03.2004</u>          Stadt-/Gemeinderat</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 9 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom <u>13.04.2004</u> bis <u>12.05.2004</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <u>03.04.2004</u> mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anträge während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Weinsheim, den <u>04.03.2004</u>            Stadt-/Gemeinderat</p>	<p>Der Stadt-/Gemeinderat Weinsheim hat am <u>03.06.2004</u> den Bebauungsplan gem. § 9(4) der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Sitzung</p> <p>Weinsheim, den <u>03.06.2004</u>            Stadt-/Gemeinderat</p>
<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 BauGB mit Schreiben vom <u>30.11.2004</u>, Az.: 14-040439-09</p> <p><b>genehmigt</b></p> <p>54834 Bitburg, den <u>30.11.2004</u>          Kreisverwaltung Bitburg-Prüm            (Gerhard Annen)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am <u>30.11.2004</u> bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord/Rheinland-Pfalz angezeigt worden.</p> <p>Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.</p> <p>den <u>30.11.2004</u>          Im Auftrage:</p> <p>Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum <u>30.11.2004</u> nicht geltend gemacht.</p> <p>den <u>30.11.2004</u>          Im Auftrage:</p>	<p><b>AUFERTIGUNG</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.</p> <p>Weinsheim, den <u>04.03.2004</u>            Ortsbürgermeister/Bürgermeister</p>	<p>Die ortsbildliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.</p> <p>Weinsheim, den <u>04.03.2004</u>            Ortsbürgermeister</p>	<p>Die Genehmigungserteilung der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord/Rheinland-Pfalz vom <u>30.11.2004</u> ist die Durchführung des Antragsverfahrens vom <u>30.11.2004</u> bis <u>30.11.2004</u> gem. § 10 (3) BauGB ortsbildlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden <u>08.00 bis 16.00 Uhr</u> von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan</p> <p>Weinsheim, den <u>04.03.2004</u>            Stadt-/Gemeinderat</p>

**Hinweise**

- Der Teilbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet" der durch den Bebauungsplan "Industriegebiet" 2. Änderung überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

**Wichtig:**  
 Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

**Verfasser:**  
 BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
 STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
 MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

**BIELEFELD • GILlich • HECKEL**  
 Landschaftsarchitekten BOLA  
 54209 Trier, Kaiserstraße 15 • Tel. 0917/64940