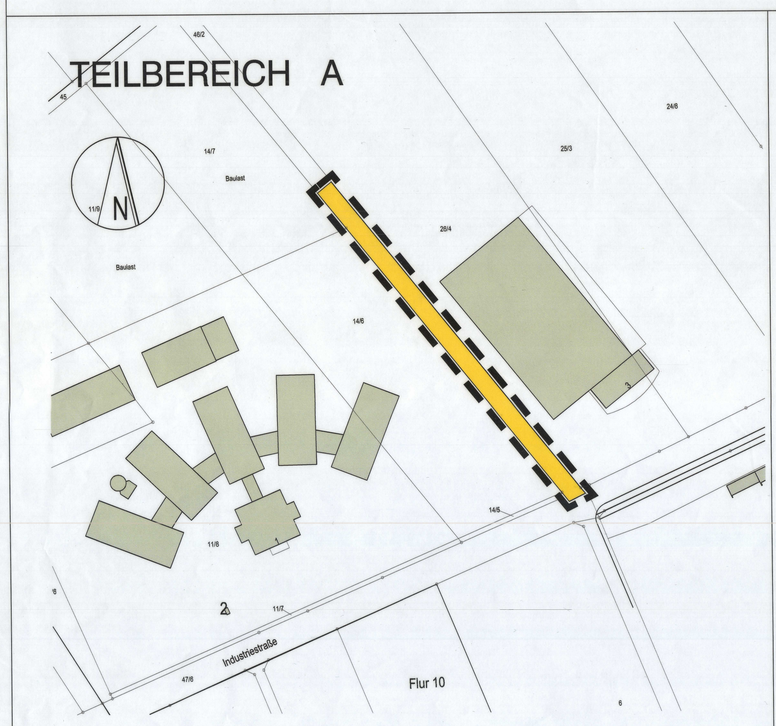
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
"Industriegebiet" 3. Änderung



Maßstab 1:1000

NUTZUNGSSCHEMA FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH

Gle	
TH max SIEHE EINZELEINTRAG	o
0,8	10,0

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
eingeschränktes Industriegebiet — Gle

Maß der baulichen Nutzung
maximale Traufhöhe — TH max

Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG THmax siehe Einzeleintrag	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL

Bauweise, Baugrenzen
Offene Bauweise — o
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächensignatur
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen
Private Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

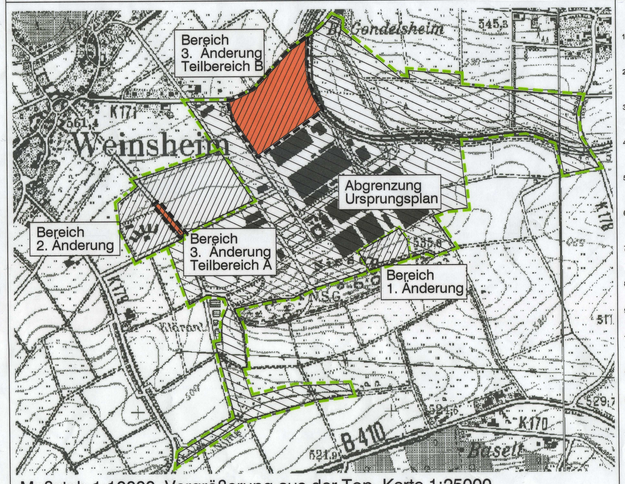
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes "Industriegebiet" (H)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Leitungsrecht — LR
Schutzzone für die geplante Station im Umkreis von 2 m

Füllschema Einzeleinträge

LAUFENDE NR.	MAXIMALE TRAUFHÖHE
Lw NACHTS	Lw TAGS

maximal zulässiger Schall-Leistungspegel — Lw

Bestandsangaben
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.



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

Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47), in der derzeit gültigen Fassung
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 43), in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943), in der derzeit gültigen Fassung
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. 09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22. 06.2010 (GVBl. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. 03. 1978, GVBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301), in der derzeit gültigen Fassung
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 319), in der derzeit gültigen Fassung
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35), in der derzeit gültigen Fassung
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I, S. 1388), in der derzeit gültigen Fassung

Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat am 24.07.2013 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 24.07.2013 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.08.2013 am Verfahren beteiligt.
Die Verfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden im Vorfeld durchgeführt.

Weinsheim, den 09.07.2014
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.09.2013 bis 17.10.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.09.2013 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Weinsheim, den 09.07.2014
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeindrat Weinsheim hat am 29.11.2013 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Weinsheim, den 09.07.2014
Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Weinsheim, den 09.07.2014
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Weinsheim, den 09.07.2014
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom 26.07.2014 wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Weinsheim, den 28.07.2014
Ortsbürgermeister

Textfestsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) festgesetzt:
2. Es sind gem. § 1(4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan für den jeweiligen Teilbereich definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel Lw in dB(A) nicht überschreiten. Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V. mit § 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 50,0 m überschritten werden.

B) Bauordnungsrechtliche- und gestalterische Festsetzungen
(gem. § 88(1) und (6) LBauO i.V. mit § 9(4) BauGB)

1. Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos Fabrikschornsteine, Laufkräne oder ähnliche Anlagen überschritten werden. Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
2. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
   - Sattel- und Pultdach max. 25°,
   - Sheddach max. 45°.
   Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
3. 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. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
   Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes zulässig.
   Eine Befestigung an den unter B1 genannten Sonderbauteilen ist unzulässig.
4. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, soweit dort keine öffentl. Grünstreifen ausgewiesen sind, mind. um 1,0 m zurückzusetzen.
5. Erforderliche Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern herzustellen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern.

C) Sonstige Festsetzungen (gem. § 9(1)11, 12 und 13 BauGB)

1. 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)

1. 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.
2. Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten 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).

E) Pflanzbindungen, -pflichten (gem. § 9(1)25 BauGB)

1. Die im Bebauungsplan zum Erhalt besonders gekennzeichneten, vorhandenen Gehölze sind zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei vorzeitigem Abgang größerflächiger Gehölzbestände (mehr als 20 % der Gesamtfläche) sind die Gehölze in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
3. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind mit rankenden Gewächsen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.ä.) zu begrünen.
4. Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
5. Entlang der Flurstücksgrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von mind. je 5,0 m hochwachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
6. Entlang der Erschließungsstraße sind beidseitig Bäume erster Ordnung zu pflanzen, Baumabstand max. 10,0 m. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
7. Für die gem. Nr. 4-6 festgesetzten Maßnahmen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
   Bäume erster Ordnung
   - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
   - Fraxinus excelsior (Esche)
   - 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 (Hartriegel)
   - Corylus avellana (Hasel)
   - Ligustrum vulgare (Liguster)
   - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
   - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
   - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
   - Viburnum opulus (Gewöhnlicher 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.

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen

1. Die gem. Festsetzungen Nr. E 2 bis E 6 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach
   - E 2, E 3 Fertigstellung der Flachdächer, Mauern oder Wandflächen
   - E 4 Gebrauchsfertigkeit der Parkplätze
   - E 5 Errichtung der Zaunanlage
   - E 6 Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße
2. Die festgesetzten Maßnahmen gem. Festsetzungen Nr. E 2 bis E 5 sind dem Baugebiet zu 100 % zugeordnet, die Maßnahme gem. Festsetzung Nr. E 6 ist zu 100 % der Erschließungsstraße zugeordnet.

Hinweise

1. Der Teilbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet", der durch den Bebauungsplan "Industriegebiet 3. Änderung" überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
2. Vom Öko-Konto der VG Prüm (Gemarkung Laudesfeld, Fl. 2, Flst. 8 und 9) werden 1.371 m² Fläche als Ausgleichsmaßnahme A 1 ausgebucht und dem B-Plan "Industriegebiet - 3. Änderung) der OG Weinsheim zugeordnet. Die rechtliche Sicherung der Flächen und der umzusetzenden Maßnahmen kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.
   Die Maßnahme ist zu 4,2 % der Erschließungsstraße und zu 95,8 % den Bauflächen zugeordnet.
3. Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.
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). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
5. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, es werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind 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. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.
8. Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. 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.
9. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
   Die Zulässigkeit von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme bleibt der Einzelfallprüfung vorbehalten.
   Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
10. 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. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (Flurstück Nr. 46/2) angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Industriestraße abzustellen.
12. Die Schutzzone der geplanten Transformatorenstation sowie der Erdkabeltrasse sind von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten.
13. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planunterlage: November 2012)

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

hogner.
högner landschaftsarchitektur
56218 mülheim, wolmerath, 1d
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hogner-la.de

Stand: Satzung

Gemarkung Weinsheim

WEINSHEIM "Industriegebiet" 3. Änderung