

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GREIMERATH GEWERBEGEBIET "AN DER A 1"

Textfestsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzung festgesetzt:

Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO

zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

und Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Speditionsbetriebe
- Tankstellen

und nach § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungstätten

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 16 und 17 BauNVO)

Für den Bebauungsplan werden gemäß der zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) 0,8 und Geschossflächenzahlen (GFZ) 1,6 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Für den Bebauungsplan werden gemäß der zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässigen Gebäudehöhen einsch. Werbeanlagen auf 11 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugsniveau für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenoberkante der straßenseitigen Gebäudemitte.

3. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.
- 3.2 Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden.
- 3.3 Die im Zuge des Straßenbaus erforderlichen Böschungflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage der Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

1. Es sind Dachneigungen von 0° bis 40° zulässig.
2. Böschungsansichtshöhen sind nur bis zu max. 1,50 m Höhenunterschied zulässig. Ab einer Böschungsansichtshöhe von 1,50 m ist diese durch eine Berme (mind. 1,50 m) zu untergliedern. Die max. zugelassene Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Die Anlage von Stützmauern ist nur zwischen Erschließungsstraße und straßenabgewandter (hinterer Baugrenze) zulässig. Die max. zulässige Höhe der einzelnen Stützmauern beträgt 1,50 m. Beton-Stützmauern sind zu begrünen.
3. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.
4. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig. Wechsellichtreklame ist hierbei unzulässig.
5. Blinkende oder blendende Bewerbungen sind nicht zulässig. Lichttransparente oder angestrahlte Tafeln sind nur auf den, der inneren Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten zulässig und dürfen den fließenden Verkehr der K 25 und der L 52 nicht beeinträchtigen. Das Anbringen dieser Form der Werbung auf dem Dach oder auf Sonderbauteilen ist nicht gestattet.
6. Umlaufende oder dauerhafte Lichtwerbungen sind nicht zulässig.
7. Die Helligkeit der Beleuchtung in 1 m Entfernung zum beleuchteten Objekt darf in den Nachtzeiten (gem. DIN EN 12464-1) 150 Lux nicht überschreiten.
8. Straßenleuchten dürfen nur eine max. Lichtpunkthöhe von 4 m über fertigem Straßenniveau erreichen. Die Leuchten sind an dem süd-östlichen Straßenrand der Erschließungsstraße zu platzieren und so zu gestalten, dass die Lichtquelle nicht nach süd-osten abstrahlt und nur auf die Ausleuchtung der Straßenfläche ausgelegt ist. Es sind Natriumdampf-Hochdruckleuchten zu verwenden. Das Lichtraumprofil des Straßenquerschnittes ist zu beachten.
9. Rückwärtige Hallenflächen dürfen nachts nur mittels Bodenstrahlern mit einer Ausleuchtungshöhe von bis zu 4 m ab Betriebsniveau beleuchtet werden.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1), 20 BauGB i.V.m. mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9(1), 25 BauGB

1. Freiflächengestaltung

Zur Begrünung der betrieblichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen A 1.1

Auf den im Bebauungsplan mit A 1.1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Pro 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung in bodenoffenen Baumscheiben anzupflanzen (ca. 58 Stk.). Die Gehölze sind in Einzelstand oder kleineren Gruppen anzupflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Flächen (ca. 5.500 m²) sind mit einer artreichen Wiesenmischung für Extensiv-Grünland (in Anlehnung an RSM 8.1, Tabelle 1 und 2) einzusäen und nachfolgend extensiv als Grünfläche zu pflegen (mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes, Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern)
- Die Errichtung baulicher bzw. sonstiger Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.

3. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen A 1.2 (CEF-Maßnahme)

Auf den im Bebauungsplan mit A 1.2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist - vor Beginn der Bautätigkeit im GEE-Gebiet in einer einheitlichen Modellierung ein mind. 4 m hoher (gemessen über OK Betriebsfläche) Erdwall mit einer max. Neigung der Außenseite von 1:2 anzuschütten. Auf der Außenseite des Walles (Osten) und der Dammkrone ist eine geschlossene, höhengestaffelte Feldhecke aus Bäumen und Sträuchern (bereits größeres Pflanzgut) im 1 x 1 m Verband anzulegen und dem freien Wachstum zu überlassen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf 10 lfm sind mind. 5 Arten zu verwenden.
- Die gehölzfreien Säume sind ohne Einsaat der freien Sukzession zu überlassen.

4. Ausgleichsmaßnahmen A 2

Auf der im Bebauungsplan mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die vorhandenen Feuchtbiotope im Talgrund sind ohne weitere Nutzungen der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Anpflanzung von 25 hochstämmigen Wildobstbäumen (Vogelkirsche, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Speierling, u.a.) im 15 x 15 m Verband. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln:
Wiese: mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
Weide: Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung mit Robustrindern, keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe) / Verzicht auf Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
- Zulässig ist die breitflächige Ableitung des Überlaufes aus den Retentionsanlagen.

5. Ausgleichsmaßnahmen A 4

Auf der im Bebauungsplan mit A 4 gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Erdbecken sind nach Fertigstellung des Planum ohne Andeckung von Oberboden und ohne Einsaat der natürlichen Begrünung zu überlassen. Die Flächen können - je nach Pflegekonzept der VG-Werke - zur Sicherung der hydraulischen Funktion extensiv gepflegt (max. 2 mal Mähen/ Mulchen im Jahr) oder der natürlichen Entwicklung überlassen werden.
- Oberhalb der Einstauhöhe auf den Beckenböschungen und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restbereichen sind mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher je angefangene 100 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 44 Landesnachbarrecht anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Bereiche sind ohne Andeckung von Oberboden mit einer artreichen Wiesenmischung mittlerer Standorte gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2) einzusäen und entweder extensiv zu pflegen (max. 2 mal Mähen/ Mulchen im Jahr) oder ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6. Ausgleichsmaßnahmen A 5

- 7.1 Pro 750 m² neu überbauter bzw. versiegelter Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen.
- 7.2 Oberirdische PKW-Stellplätze sind jeweils pro 5 Stellplätze mit einem Laubbaum 2. Ordnung zu überstellen.

- 7.3 Entlang der inneren neuen Grundstücksgrenzen sind pro Seite und pro 10 lfm alternativ 1 Stk hochstämmiger Laubbaum als Baumreihe oder 10 Stk Laubsträucher als Hecke anzupflanzen.

7. Gehölzliste

- 8.1 Für die Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

- A 1.1 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 16-18 cm Stammumfang];
- A 1.2 Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), [Hochstamm, 3xv, m.Db., 16-18 Stammumfang]
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), [3-5 Grundtriebe, 4xv, m.B., 200-250]
- A 4 / A 5 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*) [A 4: I leister, 2xv, o.D., 200-250 / A 5: I hochstamm, 3xv, m.D., mind. 14-16 cm Stammumfang];
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wildrosen (*Rosa spec.*) [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]

- 8.2 Für die sonstigen Pflanzungen können o.g. Arten verwendet werden. Der Anteil der Ziergehölze darf max. 20 der Gesamtgehölzanzahl betragen.

IV. Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB

1. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind

Nr.	Umsetzung	Zuordnung
A1.1 A2	spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Vorstufenausbau des ersten Teilabschnittes der Erschließungsstraße	92% den Bauflächen 8 % den Verkehrsflächen
A1.2	<ol style="list-style-type: none"> Der Erdwall ist im Sinne des §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und dient dazu, die vorh. Wildbrücke über die A1/A48 gegen jegliche Bautätigkeit im GEe- Gebiet abzuschirmen. Nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass jegliche Belästigung durch Bautätigkeiten im GEe- Gebiet erst dann zulässig sind, wenn der Erdwall bis zur Endhöhe von 4 m ab OK – Betriebsflächen mit einer äußeren Neigung von 1:2 errichtet ist. Es ist zulässig, den Wall in max. 2 Abschnitten zu errichten. Dabei ist Satz 1 zu beachten. Der 1. Abschnitt ist gemessen vom Fahrbahnrand der K25 entlang der Gebietsgrenze auf eine Länge von min. 200m und entlang der K25 auf eine Länge von 45m gem. Planurkunde zu errichten. Die Bepflanzung des Walles muss in der jeweils unmittelbar auf die der Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. 	100% dem gesamten Baugebiet
A4	spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen	100% den Retentionsanlagen
A5	<ol style="list-style-type: none"> spätestens in der Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude bzw. Betriebsfläche spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Stellplätze spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des Zaunes 	100 % dem jeweils betroffenen Baugrundstück

V. Hinweise

Natur- und Artenschutz / Grünordnung

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 3

Auf Flur 10, Flst. 18 tw. wird als externe Ausgleichsmaßnahme A 3 festgelegt:

- Beibehalten der bisherigen extensiven Grünlandnutzung
- Erhalt der vorhandenen Gehölze

Die Maßnahmen sind bereits seit 1999 umgesetzt. Die Maßnahme ist zu 92% den Bauflächen und zu 8% den Verkehrsflächen zuzuordnen. Die rechtliche Sicherung kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

2. Bei allen Pflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.
3. Neu anzupflanzende Solitäräume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.
4. Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m² keine Öffnungen aufweisen, sollten durch Berankung mit Pflanzen dauerhaft flächig begrünt werden. Flachdächer ab 200 m² sollten flächig extensiv begrünt werden.

Bodenschutz / Altlasten

5. Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen und objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfehlenswert.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

Denkmalschutz

9. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, 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 (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

Ressourcenschutz

10. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen.
11. 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

VI. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. Behandlung Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist zurückzuhalten (50 l/m² befestigte Fläche) und gedrosselt in den natürlichen Wasserhaushalt zurückzuführen.

Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig.

Das Oberflächenwasser von schadstoffbelasteten Flächen darf nicht ohne vorherige Reinigung versickert oder der zentralen Rückhaltung zugeführt werden.

Dem Straßeneigentum dürfen keine Abwässer oder Oberflächenwässer zugeführt werden.

2. Behandlung Grundwasser

Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

3. Befestigungsarten

Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen im Bereich der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzten Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten.

Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

VII. Sonstige Festsetzungen

1. Die Führung der Leitungen zur Stromversorgung und zur Telekommunikation hat unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.