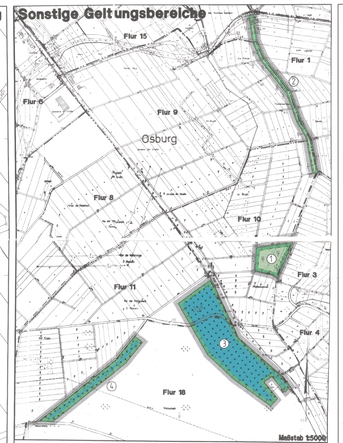
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osburg
"Gewerbegebiet Neuhaus II"

Teil A: Planzeichnung

Sonstige Geltungsbereiche



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 1-3 Gewerbegebiet gemäß textlichen Festsetzungen in Teil B

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

hier: Versickerungsmulden

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Einzelbäumen

Anpflanzen von Sträuchern (hier: Feldhecke)

z.B. a Pflanztyen entsprechend Ziffer 2 der Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

a = Hohe Gehölze

b = Mittelhohe Gehölze

c = Niedere Gehölze

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei großen Flächen)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Geplante Grundstücksgrenzen

Überlagerungsbereich der benachbarten Bebauungspläne "Industriegebiet Neuhaus" und "Gewerbegebiet Neuhaus II"

Hinweis: Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet Neuhaus" haben **nur vorübergehend Gültigkeit und **außer Kraft**.**

Flächenbezeichnung zur Zuordnung der textlichen Festsetzungen (Teil B)

Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet Neuhaus"

Leitungsmast

Nachrichtliche Übernahme

WSG III – Abgrenzung der Schutzzonen im Wasserschutzgebiet

Bauverbotszonen gemäß § 22 LStrG und § 9 FStrG

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osburg „Gewerbegebiet Neuhaus II"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind:
a) Einzelhandelsbetriebe, sowie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsstellen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz untergeordnet erscheinen dominiert.
b) Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Liste der Planungsgemeinschaft Region Trier (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") betreiben.
Die Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn die Ziele der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung ist eine raumordnerische Prüfung im Rahmen des baueafzustimmen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

1.3 Tankstellen sowie Umschlagplätze für Heizöl, Dieselöl und für alle übrigen wassergefährdenden und radioaktiven Stoffe (Schutzgebietszone III - RVO von 09.08.1989) sind unzulässig. Tankstellen für betriebliche Zwecke bleiben hiervon unberührt (§ 1 Abs. 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Anlagen für sichtliche, hörbare, riechende und geruchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Im Teilbereich 1 des Gewerbegebietes (GEe 1) sind Anlagenarten der Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Erlaß des Ministeriums für Umwelt (MIU) vom 26.02.1992 (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") unzulässig (§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Im Teilbereich 2 des Gewerbegebietes (GEe 2) sind Anlagenarten der Abstandsklassen I bis einschließlich III der Abstandsliste (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") unzulässig (§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.7 Im Teilbereich 3 des Gewerbegebietes (GEe 3) sind Anlagenarten der Abstandsklassen I bis einschließlich IV der Abstandsliste (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") unzulässig (§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Hinweis zu Ziffer 1.5 – 1.7:
Die nach der Abstandsliste (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") nicht ausgenommenen Betriebsarten können im Einzelfall aufgrund ihres konkreten Störungsgrades unzulässig sein.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die durch Planzeichen mit einem Stromleitungsrecht zugunsten der Landgesellschaft Rh-Pf 50 kV-Freileitungen versehenen Grundstücksteile, sowie sie außerhalb der Baugrenzen liegen, sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen.

2.2 Absolute Höhe der Bauobjekte

Die absolute Höhe der Bauobjekte beträgt 12,00 Meter. Betriebsbedingte technische Dachaufbauten sowie technische Einsatzanlagen technischer Art (wie Aufenthaltsräume (z. B. Krananlagen, Lüftungsrohre, Schornsteine) bleiben hiervon unberührt.

Oberer Meßpunkt für die absolute Höhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.

Als unterer Meßpunkt gilt die terrassierte Gelände im Mittel um die Gebäudeaußenkanten verlaufend.

3. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrten, Zugänge etc.) ist in den Bereichen in denen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrundstück eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, nur bis zu einer Gesamtinanspruchnahme von 25 % der an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksseite zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die mit dem Kennbuchstaben A gekennzeichneten Flächen sind mit Dienstbarkeiten zugunsten der obiefgenden Grundstücke belasten zu belasten, daß Regenwasser von den oberliegenden Grundstücken im Notüberlauf der angrenzenden Straßenentwässerung zugeführt werden kann.

4.2 Die durch Planzeichen entlang der Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereiche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der RWE Energie AG sowie der Verbandsgemeindewerke Ruwer zu belasten:
Die Flächen sind von jeglicher Bebauung, Geländeaufhöhung und Einfriedung freizuhalten.

4.3 Die Nutzung der entlang eines Stromleitungsrechts festgesetzten Schutzzonen der 110 kV Freileitungen ist nach Maßgabe der DIN-VDE 0210 (in der jeweils gültigen Fassung) zulässig. Hierbei sind Insbesondere die Mindestabstände zu den Freileitungen einzuhalten.
Die Bebauung, Bepflanzung und sonstige Nutzung der Schutzzonen ist nur in Abstimmung mit den Begleitplänen des Stromleitungsrechts (RWE Energie und DB Energie) zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Schutzfläche entlang der Bundesstraße 52 sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist einer ortsnahen Versickerungsfläche zuzuführen. Pro m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 50 l auf dem Baugrundstück zur Verfügung zu stellen.

6.2 Die offenbinden Fußwege, die Stellplätze und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen, soweit die betrieblichen Erfordernisse und der Schutz des Bodens und des Grundwassers dies zulassen.

6.3 Abgrabungen und Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Böschungsraum mit wechselnden Böschungsneigungen flacher 1:2 auszuschließen und flächig zu begrünen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Außerhalb des Gewerbegebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

7.1 Im 1. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Erhaltung bzw. Pflege- und Entwicklung des Feldgehölzes in der Flur 10 einschließlich Beseitigung von Altöfen, Abtauchen gegen Bewuchung, Stop der Rodungsarbeiten im nordöstlichen Bereich (ca. 1,35 ha).

7.2 Im 2. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Erhaltung, bzw. Pflege- und Ergänzung des Gehölzstreifens entlang der östlichen Gemarkungsgrenze ausgehend von dem Feldgehölz in 7.1.
Der Streifen in einer mittleren Breite von ca. 5 m beinhaltet einen Kraubaum und 16 Stück Obstbäume, die Gesamtbreite beträgt mindestens 3 m. Gegenüber dem angrenzenden Weideland ist eine Abzäunung erforderlich (ca. 0,7 ha).

7.3 Im 3. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Vorarbeiten von Rottoutten-Gruppen im östlichen Bereich der Abt. 20 a des Gemeindewaldes (20 bis 50 % Flächenanteil) nach vorherigen stärkerer Durchforstung und Verfeuerung der Lichtenhahnkraut. Anzahl der Pflanzen ca. 200 bis 300 je Vorabbaugruppe (ca. 6,3 ha Gesamtfläche bzw. 1,6 ha Nettoanbaufläche).

7.4 Im 4. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Waldrandstreifen in der Abt. 27b des Gemeindewaldes bis zu 10 - 15 m Tiefe durch abschnittsweise Vergrößerung der Laubbaumflächen im vorhandenen Douglasiengrundbestand auf eine Länge von ca. 450 m, dabei teilweise Zurückhaltne des Nadelbaumrandes und gut Erjänzungspflanzung sowie auf den Stock setzen vorhandener Laubgehölze (Fläche ca. 0,9 ha).

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bukessionsfläche" sind gemäß Planeintrag nach Maßgabe der Anlehnen und Pflanzbestehens (siehe Gliederungspunkt C „Hinweise und Empfehlungen") zu bepflanzen.

8.2 Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Muldenbegrünung" und als Wiesefläche anzusäen.

8.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Feldhecken sind nach Maßgabe der Artenliste und Pflanzschemata (siehe Gliederungspunkt C „Hinweise und Empfehlungen") anzulegen.

8.4 Die zwischen 1 und 2. Bauabschnitt festgesetzte Feldhecke des Pflanztyps b ist nach Maßgabe der Artenliste und Pflanzschemata (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") anzulegen.
Abweichungen von dem festgesetzten Standort sind in Abänggigkeit zu der spätteren tatsächlichen Abgrenzung zwischen 1. und 2. Bauabschnitt zulässig.

8.5 Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind nach Maßgabe der Artenliste (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Standorte können von den zeichnerischen Festsetzungen um bis zu max. 3 m abweichen. Ausfallende Gehölze sind entsprechend in der darauffolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen in einer der Pflanzung entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen.

8.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und dauernd zu pflegen. Dabei ist mindestens 10% der jeweiligen Gesamtgrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten nach Maßgabe der Artenlisten (siehe Gliederungspunkt C „Hinweise und Empfehlungen") zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Pflanzungen nach Ziffer 8.4 können hierbei angerechnet werden.

9. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen
(gem. § 1a Abs. 3 und § 135a BauGB)

9.1 Die Anlagen zur Regenwasserrückführung sind mit Fertigstellung der Hochbauten auf der jeweiligen Grundstücken zu errichten.

9.2 Die Begrünung der privaten Grundstücke im Innenbereich des Gewerbegebietes soll nach Herstellung der Baugrößtgleiet der Gebäude erfolgen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf den an den Außenbereich angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen, insbesondere auch an der Grenzzone zwischen den Baubeschnitten, die vorgesehenen Bepflanzungen mit der Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen.

9.3 Die Maßnahmen der Regenwasserrückführung im Straßenraum sind mit Beendigung der Baulärgleit abzuschließen.

9.4 Die Straßenraum und Muldenbegrünung ist von der öffentlichen Hand zu tragen.

9.5 Die Ortsrandbegrünung und die Grundstücksbepflanzung wird den privaten Grundstückseigentümern zugeordnet.

9.6 Die notwendige Restkompensation im 1. - 4. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird den Grundstücksflächen entsprechend anteilig zugeordnet.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiete

Das Gewerbegebiet liegt größtenteils in Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Im Bruch" (RVO vom 05. Juni 1986). Die genaue Begrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Bei allen Baumaßnahmen sind die Auflagen der Rechtsverordnung einschließlich eventuell gestatteter Ausnahmen zu beachten.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO I.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Dachflächen

1.1 Betriebsgebäude

Auf Betriebsgebäuden sind nur flache oder fach geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30°. Technische Dachaufbauten werden hiervon nicht berührt.

1.2 Wohngebäude (gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45°. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler, grauer Färbung (entsprechend RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7016 (Schiefergrau), RAL 7015 (Achtmatgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7039 Quarzgrau) zulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, insbesondere mit Angaben zur Regenwasserretention und Grünordnung der dafür erforderlichen Anlagen auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Reklame- und Werbeanlagen

3.1 Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Freistehende Reklame- und Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

3.3 Reklame- und Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Höhe der jeweiligen Bauobjekt nicht überschreiten.

4. Grundstückseinfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall- und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

7.1 Im 1. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Erhaltung bzw. Pflege- und Entwicklung des Feldgehölzes in der Flur 10 einschließlich Beseitigung von Altöfen, Abtauchen gegen Bewuchung, Stop der Rodungsarbeiten im nordöstlichen Bereich (ca. 1,35 ha).

7.2 Im 2. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Erhaltung, bzw. Pflege- und Ergänzung des Gehölzstreifens entlang der östlichen Gemarkungsgrenze ausgehend von dem Feldgehölz in 7.1.
Der Streifen in einer mittleren Breite von ca. 5 m beinhaltet einen Kraubaum und 16 Stück Obstbäume, die Gesamtbreite beträgt mindestens 3 m. Gegenüber dem angrenzenden Weideland ist eine Abzäunung erforderlich (ca. 0,7 ha).

7.3 Im 3. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Vorarbeiten von Rottoutten-Gruppen im östlichen Bereich der Abt. 20 a des Gemeindewaldes (20 bis 50 % Flächenanteil) nach vorherigen stärkerer Durchforstung und Verfeuerung der Lichtenhahnkraut. Anzahl der Pflanzen ca. 200 bis 300 je Vorabbaugruppe (ca. 6,3 ha Gesamtfläche bzw. 1,6 ha Nettoanbaufläche).

7.4 Im 4. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Waldrandstreifen in der Abt. 27b des Gemeindewaldes bis zu 10 - 15 m Tiefe durch abschnittsweise Vergrößerung der Laubbaumflächen im vorhandenen Douglasiengrundbestand auf eine Länge von ca. 450 m, dabei teilweise Zurückhaltne des Nadelbaumrandes und gut Erjänzungspflanzung sowie auf den Stock setzen vorhandener Laubgehölze (Fläche ca. 0,9 ha).

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bukessionsfläche" sind gemäß Planeintrag nach Maßgabe der Anlehnen und Pflanzbestehens (siehe Gliederungspunkt C „Hinweise und Empfehlungen") zu bepflanzen.

8.2 Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Muldenbegrünung" und als Wiesefläche anzusäen.

8.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Feldhecken sind nach Maßgabe der Artenliste und Pflanzschemata (siehe Gliederungspunkt C „Hinweise und Empfehlungen") anzulegen.

8.4 Die zwischen 1 und 2. Bauabschnitt festgesetzte Feldhecke des Pflanztyps b ist nach Maßgabe der Artenliste und Pflanzschemata (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") anzulegen.
Abweichungen von dem festgesetzten Standort sind in Abänggigkeit zu der spätteren tatsächlichen Abgrenzung zwischen 1. und 2. Bauabschnitt zulässig.

8.5 Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind nach Maßgabe der Artenliste (siehe Gliederungspunkt C. „Hinweise und Empfehlungen") zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Standorte können von den zeichnerischen Festsetzungen um bis zu max. 3 m abweichen. Ausfallende Gehölze sind entsprechend in der darauffolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen in einer der Pflanzung entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen.

8.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und dauernd zu pflegen. Dabei ist mindestens 10% der jeweiligen Gesamtgrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten nach Maßgabe der Artenlisten (siehe Gliederungspunkt C „Hinweise und Empfehlungen") zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Pflanzungen nach Ziffer 8.4 können hierbei angerechnet werden.

9. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen
(gem. § 1a Abs. 3 und § 135a BauGB)

9.1 Die Anlagen zur Regenwasserrückführung sind mit Fertigstellung der Hochbauten auf der jeweiligen Grundstücken zu errichten.

9.2 Die Begrünung der privaten Grundstücke im Innenbereich des Gewerbegebietes soll nach Herstellung der Baugrößtgleiet der Gebäude erfolgen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf den an den Außenbereich angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen, insbesondere auch an der Grenzzone zwischen den Baubeschnitten, die vorgesehenen Bepflanzungen mit der Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen.

9.3 Die Maßnahmen der Regenwasserrückführung im Straßenraum sind mit Beendigung der Baulärgleit abzuschließen.

9.4 Die Straßenraum und Muldenbegrünung ist von der öffentlichen Hand zu tragen.

9.5 Die Ortsrandbegrünung und die Grundstücksbepflanzung wird den privaten Grundstückseigentümern zugeordnet.

9.6 Die notwendige Restkompensation im 1. - 4. sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird den Grundstücksflächen entsprechend anteilig zugeordnet.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiete

Das Gewerbegebiet liegt größtenteils in Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Im Bruch" (RVO vom 05. Juni 1986). Die genaue Begrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Bei allen Baumaßnahmen sind die Auflagen der Rechtsverordnung einschließlich eventuell gestatteter Ausnahmen zu beachten.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO I.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Dachflächen

1.1 Betriebsgebäude

Auf Betriebsgebäuden sind nur flache oder fach geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30°. Technische Dachaufbauten werden hiervon nicht berührt.

1.2 Wohngebäude (gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45°. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler, grauer Färbung (entsprechend RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7016 (Schiefergrau), RAL 7015 (Achtmatgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7039 Quarzgrau) zulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, insbesondere mit Angaben zur Regenwasserretention und Grünordnung der dafür erforderlichen Anlagen auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Reklame- und Werbeanlagen

3.1 Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Freistehende Reklame- und Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

3.3 Reklame- und Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Höhe der jeweiligen Bauobjekt nicht überschreiten.

4. Grundstückseinfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall- und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Listen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Gewerbegebiet sind vorwiegend überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Artenliste zur Anlage der Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung

Botanischer Name	Deutscher Name	Funktion bzw. Standort (Pflanzung: F Einzeln, S Sträucher, G Gruppen, R Reihe, H Hecke, Gesamtfläche Eigenschaft)
Fagus sylvatica	Buche	F, G
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	F, G
Quercus petraea	Traubeneiche	F, G
Quercus robur	Stieleiche	F, G
Sorbus aucuparia	Eberesche	F, G
Carpinus betulus	Hainbuche	F, G
Prunus avium	Vogelkirsche	F, G
Rhamnus frangula	Faulbaum	(F), G
Rubus fruticosus	Brombeere	S, G
Sambucus racemosa	Traubenholunder	(F), (S), D

Hinzu können die folgenden Landschaftsgehölze

Artenliste zur Anlage der standortlichen und privaten Grünflächen

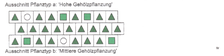
Botanischer Name	Deutscher Name	
Prunus spinosa	Schlehe	F, (G)
Crataegus monogyna	Weißdorn	F, (G)
Rosa canina	Hundsrose	S, G
Corylus avellana	Hasel	F
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(F), G, D
Sambucus racemosa	Traubenholunder	S, G
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	S, G
Rubus idaeus	Himbeere	S, G
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	F, G
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	S, G
Corylus avellana	Haselnuß	F, G

Pflanzschemata zur Anlage der Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung

Die folgenden Pflanzschemata zeigen die prinzipielle Anordnung der Gehölze auf den entsprechenden Pflanzflächen. Es sind die Arten der vorstehenden Tabellen zu verwenden, wobei eine der jeweiligen Bedingungen der Gehölze als führende, dienende oder begleitende gesetzt werden muß.

Pflanzschemata zur Anlage der fächigen Gehölzpflanzungen (1m-Raster)

Auswahl Pflanztyp a: Hohe Gehölzpflanzung



Auswahl Pflanztyp b: Mittlere Gehölzpflanzung

Auswahl Pflanztyp c: Niedere Gehölzpflanzung

Symbole für die Gehölzgruppen der Pflanztypen

hohe Gehölze

mittlere Gehölze

niedere Gehölze

3. Zu Ziffer 6.1

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in flachen, bewachsenen Mulden zurückzuhalten und von dort dem natürlichen Wasserkreislauf mittels Verdunstung, Pflanzenverbrauch, Versickerung etc. zuzuführen. Um im Falle eines Ausfalls der Versickerung ein Überlaufen zu vermeiden, ist dieses mit einem Überlauf zu versehen, der entsprechend der wasserwirtschaftlichen Vorplanung an die nächstangrenzende Fläche für die Wasserwirtschaft anzuschließen ist.

4. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern, wobei ein Zisternenvolumen von 1 m³ pro 25 m² Dachfläche anzunehmen ist. Wird das erfaßbare Niederschlagswasser nicht benötigt, gesetzt, es sind die betreffenden Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen.

5. Schutz des Bodens

Ein Ausgleich zwischen Bodenaktivitäten und Bodenauftrag ist anzustreben. Der Boden ist getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und eingebaut werden. Der Einbau ist dichtmöglichst Boden sich vermieden werden.

6. Löschwasser

Für den Löschfall sind Rückhaltemöglichkeiten durch die privaten Bauherrn herzustellen. Die entsprechenden Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens definiert.

7. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum Erlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992

Abstandsklasse	Abstand	LR	Sonstige Bedingungen	Betriebsart
	1000	I		Anlagen zur Produktionsgenossenschaft für den Erwerb von Tieren, Pflanzen und pflanzlichen Erzeugnissen, Produktionsgenossenschaft des Handwerks
	1	I-V(1)		Anlagen zur Tierkörperbeseitigung (z.B. Kadaververbrennungsanlagen, Kadaververbrennungsanlagen, Kadaververbrennungsanlagen)
	1	II-V(1)		Anlagen zur Gasdichtung, zur Wärmebehandlung von Tiefen oder Stahlbeschichtung, Gasdichtung, Gasdichtung
	1	II-V(1)		Anlagen zur Herstellung von Gemüsekonserven oder Gemüsesaft, Kartoffelstärkemehl, Kartoffelflocken, Kartoffelmehl, Kartoffelmehl
	1	II-V(1)		Anlagen zur Herstellung von Kartoffelmehl, Kartoffelmehl