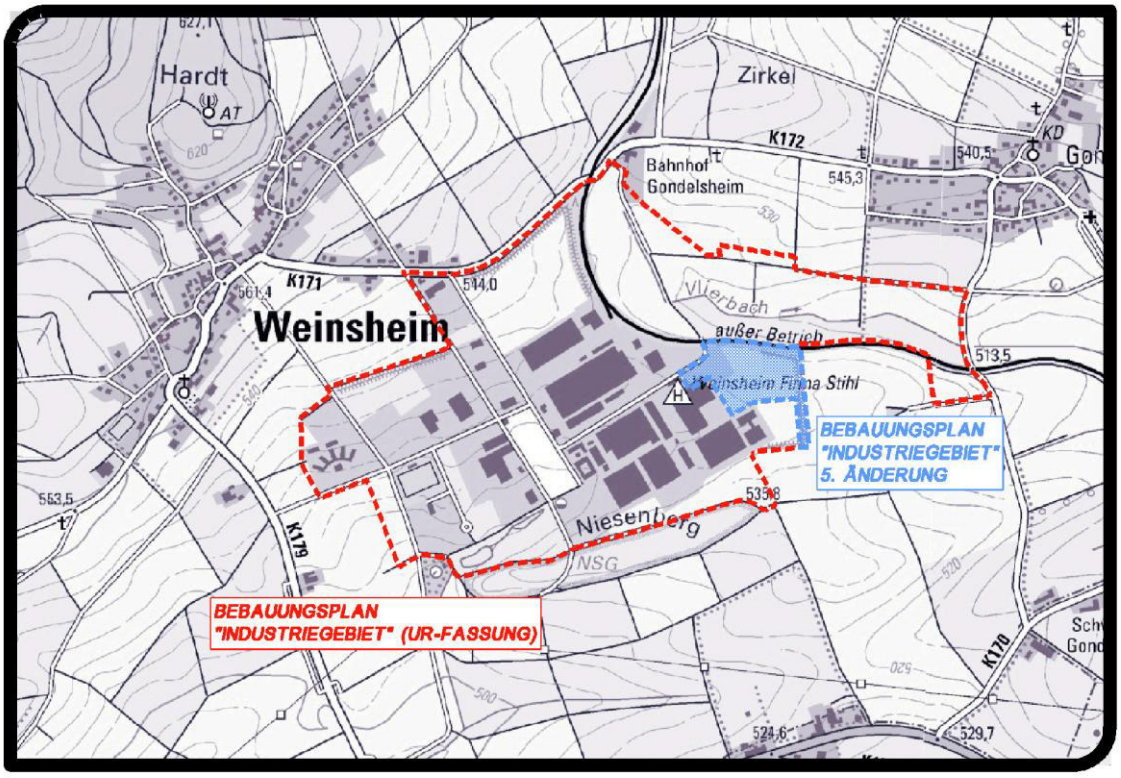
ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET" 5. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000 **FORMAT: DIN A4** **PROJ.-NR.: 12 441** **DATUM: 15.01.2018**

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

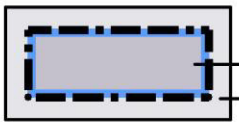
Flur 11
Flur 11
Flur 9
Distanzgrün
Aufschüttung
H = 7,50 m
Aufschüttung
H = 5,00 m
Aufschüttung
H = 6,00 m
Aufschüttung
H = 5,00 m
Andreas-Stihl-Straße
Auf den Hibitzhügeln
30 12,0 100 100
32a 15,0 102 107
33a 26,0 99 106
33b 15,0 99 106
32 12,0 102 109
31 12,0 100 105
34 12,0 106 106
35 12,0 98 100
36 12,0 100 102
37 12,0 102 104

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

ZEICHENERKLÄRUNG



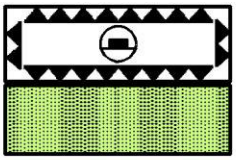
GIe = eingeschränktes Industriegebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8 — Grundflächenzahl GRZ max.

20,0 — Baumassenzahl BMZ max.

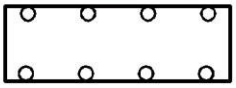
TH max — Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

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 TRAUFHÖHE
Lw NACHTS	Lw TAGS

Füllschema Einzeleinträge

Lw — maximal zulässiger Schall–Leistungspegel

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

TEXTFESTZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 (1) BauGB)

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „eingeschränktes Industriegebiet" (GIe) festgesetzt:

1.1 Es sind gem. § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel Lw 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:

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

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	Cornus sanguinea
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Schlehe	Prunus spinosa
- Weißdorn	Crataegus oxyacantha
- Hundsrose	Rosa canina
- Weinrose	Rosa rubiginosa
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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.

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

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.

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

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). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

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. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, es werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.

8. Denkmalschutz: 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 beschäftigen 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.

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

9. 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

10. 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.

11. 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)

12. Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet" der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet" 5. Änderung überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

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