Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil „Nachverdichtung IG Grafenwald“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen Fassung und der BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell gültigen Fassung

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe: Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig:

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

sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V.

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsstätten soweit der Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf) steht. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind im Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modelwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

(Siehe Planeintrag)

2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von maximal 0,8 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht weiter überschritten werden.

3 Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

(Siehe Planeintrag)

4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Antennen, Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten dürfen die festgesetzte maximale Oberkante um max. 3,0 m überschreiten. Solarenergetische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Oberkante um max. 1,0 m überschreiten.

Unterer Messpunkt ist die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximale Oberkante beträgt 12,00 m über dem Höhenbezugspunkt.

C) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahme 1 - Randliche Eingrünung / Böschungsbegrünung

Die entstehenden Böschungsbereiche, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben M1 festgesetzt sind, sind aus landschaftsästhetischen, hangsichernden und natur- bzw. artenschutzrechtlichen Gründen vollständig mit heimischen und klimaangepassten Gehölzen und heimischen Bodendeckern, alternativ mit einer regiozertifzierten Saatgutmischung unmittelbar nach Fertigstellung der Maßnahmen zu begrünen. Mindestens 60% der Böschungsfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die restlichen 40% sind mit Bodendeckern abzusichern.

Weiterhin sind auf den Flächen gemäß Satz 1 in regelmäßigen Abständen kleine Gesteinsaufschüttungen vorzusehen. Insgesamt sind fünf (5) Steinschüttungen zu je 100 bis 200 m² entlang der Böschung anzulegen.

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen sind standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft, d. h. hier des Hunsrücks zu verwenden:

Laubbäume – Hochstämme, mind. zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Alnus incana - Grau-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Cornus mas - Kornelkirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Ulmus minor - Feld-Ulme

Sträucher – zweimal verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Heimische *Bodendecker:*

Alchemilla mollis - Frauenmantel
Bistorta officinalis - Schlangenknöterich
Hedera helix - Efeu
Vinca minor - Kleines Immergrün

Saatgutmischung:

Böschungsvariante der UG7 – Rheinisches Bergland von Saaten Zeller

2 **Maßnahme 2 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Die unbebauten Flächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Sofern dies aus betrieblichen Gründen möglich ist, sind zur Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

3 Maßnahme 3 - Bauzeitenregelung

Die Rodung bzw. die Baufeldräumung/Beginn der Anfüllarbeiten ist außerhalb der Vegetations- und Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

D) ZEITLICHE UMSETZUNG UND ZUORDNUNG VON GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die Pflanzmaßnahmen (Maßnahme 1) auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

E) BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNGSREIHENFOLGE

(§ 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird folgendes festgesetzt:

a) Die Erschließungsstraße „A“ gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 1 (unten rechts auf der Plankarte) ist nur zu errichten, soweit Erschließungsstraße „B“ gemäß der Plandarstellung in der Hauptplanzeichnung für die ordnungsgemäße Erreichbarkeit aller Baugrundstücke nicht ausreichend ist.

b) Die Erschließungsstraße „C“ gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 2 (unten rechts auf der Plankarte) ist nur zu errichten, soweit die Erschließungsstraße „A“ in Verlängerung von Erschließungsstraße „B“ für die ordnungsgemäße Erreichbarkeit aller Baugrundstücke nicht ausreichend ist.

c) Bei Eintritt des Umstandes gemäß vorstehend a) wird aus GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche Straßenverkehrsfläche „A“ gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 1 (unten rechts auf der Plankarte). Bei Straßenverkehrsfläche „B“ entfällt die Wendeanlage und wird GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 1.

d) Bei Eintritt des Umstandes gemäß vorstehend b) wird aus GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche Straßenverkehrsfläche „C“ gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 2 unten rechts auf der Plankarte.

e) Die Nutzung der Flächen „A“ und / oder „C“ als GE-Gebiet gemäß der Hauptplanzeichnung ist nur jeweils bei Bedingungseintritt gemäß vorstehend a) und / oder b) nicht zulässig. In den anderen Fällen verbleibt es bei GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche gemäß der Hauptplanzeichnung..

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), in der aktuell gültigen Fassung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

F) DACHGESTALTUNG

1 Zulässige Dachformen

- Satteldach
- Flachdach

2 Zulässige Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer.

3 Zulässige Dachfarben und Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farben grau und schwarz zulässig. Als Eindeckung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in den Farben grau und schwarz zulässig.

Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig. Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.

III. Hinweise zur Bodendenkmalpflege

1 Archäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach § 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Bei künftigen Bauanträgen (sofern diese mit Bodeneingriffen verbunden sind) innerhalb des Geltungsbereichs ist die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier einzubeziehen, um jeweils abhängig von Art und Umfang der Baumaßnahmen entsprechende denkmalfachliche Stellungnahmen abgeben zu können. Im Fall einer Beauflagung sind sämtliche Ausschachtungs- und Erdarbeiten nach archäologischen Vorgaben und unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Hierbei wird auf § 21 (3) DSchG RLP verwiesen, nach dem der Veranlasser an den anfallenden Kosten beteiligt werden kann. Die archäologischen Ausgrabungen können je nach Ausmaß einer Befundlage mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen. Der zeitliche Aufwand sollte in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 - 21 DSchG RLP).

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Hermeskeil, den

.....
Christoph König
- Stadtbürgermeister -

(Siegel)