



# Stadt Hermeskeil Stadtteil Abtei

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Abtei, 1. Teiländerung' Satzung

Textliche Festsetzungen  
Stand: Oktober 2008

FASSUNG: SATZUNGSBESCHLUSS  
(16.12.08)

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bifburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

eMail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
<b>1.2</b>	<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.....</b>	<b>6</b>
<b>1.6</b>	<b>FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
1.6.1	Umwandlung von Schlagfluren und Forsten in Laubwälder (Ordnungsbereiche 'M5') .....	6
1.6.2	Vernetzungsgrün / Anlage von bepflanzten Mulden-Gräben-Systemen (Ordnungsbereiche 'M7') .....	7
1.6.3	Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken.....	7
1.6.4	Anlage von wasserdurchlässigen Belägen .....	7
<b>1.7</b>	<b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
1.7.1	Parkplatzbegrünung:.....	7
1.7.2	Böschungsbegrünung (Ordnungsbereiche 'A 2') .....	8
1.7.3	Innere Durchgrünung der Baugebiete .....	8
1.7.4	Fassadenbegrünung.....	8
<b>1.8</b>	<b>SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESZSETZUNGEN.....</b>	<b>8</b>
1.8.1	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen gemäß §§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 8 Abs. 2 und 8 a BNatSchG.....	8
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....</b>	<b>9</b>
2.1.1	Dachform .....	9
2.1.2	Fassaden und Wandgestaltung .....	9
2.1.3	Werbeanlagen.....	9
<b>2.2</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>MÜLLBEHÄLTER.....</b>	<b>10</b>
<b>2.4</b>	<b>EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>2.5</b>	<b>FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE.....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....</b>	<b>10</b>

4	ANHANG - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN .....	12
4.1	OBSTHOCHSTÄMME.....	12
4.2	LAUBWALDBÄUME.....	12
4.3	HECKENPFLANZUNGEN VON STRÄUCHERN .....	13
4.4	BÄUME UND STRÄUCHER FRISCHER, FEUCHTER UND NASSER STANDORTE.....	13
4.5	LAUBBÄUME UND STRÄUCHER ZUR 'RANDLICHEN EINGRÜNUNG'.....	14
4.6	LAUBBÄUME UND STRÄUCHER ZUR BÖSCHUNGSBEGRÜNUNG.....	14
4.7	LAUBBÄUME UND STRÄUCHER ZUR 'INNEREN DURCHGRÜNUNG' .....	15
4.8	KLETTERPFLANZEN .....	16

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

### 1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Teilbereiche (siehe Planzeichnung), für die Art und Maß der baulichen Nutzung jeweils einzeln festgesetzt sind.

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

#### **GE1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind die nach § 8 BauNVO genannten Betriebe mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Nutzungen.

#### Nicht zulässig sind:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme der unter Nr. 2 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen und Betriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>,
2. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher als Bettenfachmarkt mit folgenden Sortimenten:
  - Möbel,
  - Oberbetten und Kissen, Kinderdecken + Kopfkissen bis maximal 12% der Gesamtverkaufsfläche,
  - Matratzen und Lattenroste,
  - Textilien bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche,
  - Stilgarnituren, Jalousien, Rollos und Lamellenvorhänge bis maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche
  - Randsortimente (siehe Anmerkungen): bis maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche.
3. Schank- und Speisewirtschaften, einschließlich Schnellrestaurants.

Anmerkungen: Randsortiment ist das dem Kernsortiment/Hauptsortiment sachlich ergänzend zugeordnete Sortiment (vgl. Urteil des OVG Münster vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96 -).

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 1 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO festgesetzt.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Teilbereichen 0,8.

#### **·Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max).

#### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

##### *Gewerbegebiet GE1:*

- Für die Bestimmung der Gebäudehöhen ist der untere Bezugspunkt jeweils die 'Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche'.
- Die 'Gebäudehöhe' (GH) wird bestimmt als das senkrecht gemessene Maß von der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zur Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Bei Versprünge in der Dachfläche gilt das größte Maß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Teilbereich GE1 10 m.

### **1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im Teilgebiet GE1 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßengrenzungslinie errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 3,00 m breiter Grünstreifen anzulegen.

#### **1.4 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Bebauungsplan als Mindestsichtfeld (Anfahrtsicht) markierten Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 m ab Oberkante der Straßen nicht überschreiten.

#### **1.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken bis zu folgenden Höchstgrenzen zulässig:

- bei Grundstücken, die auf einer Länge von 100 m und mehr an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 10 % der Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite(n).
- bei Grundstücken die auf einer Länge von weniger als 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 10 m.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. 'Maßnahmenflächen') dürfen zur Herstellung der Grundstückszufahrten im Rahmen der o.g. zulässigen Breiten überfahren werden, sofern die Zweckbestimmung der Fläche gewahrt bleibt und dort vorhandene Mulden und Entwässerungsgräben mit geeigneten Mitteln (z.B. ausreichend dimensionierte Rohre, Kastenprofile o.ä.) überbaut und geschützt werden und durch die Überfahung keine nachteiligen Auswirkungen für den Wasserabfluss entstehen.

Die Anlage von Fußwegen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. 'Maßnahmenflächen') ist zulässig, sofern hierdurch die Funktion der Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sowie Gräben zur Straßenentwässerung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Privatgrundstücke bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Entlang der B 327 sind Zufahrten und Zuwegungen jeglicher Art – auch während der Bauphase – unzulässig.

#### **1.6 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **1.6.1 Umwandlung von Schlagfluren und Forsten in Laubwälder (Ordnungsbereiche 'M5')**

Schlagfluren und Fichtenforste sind als standorttypische, naturnahe Laubwälder zu entwickeln.

Hierzu sind in den Flächen vorhandene standortfremde Nadelgehölze sukzessive in einem Zeitraum bis zu ca. 5 Jahren nach Beginn der Maßnahme unter Schonung von vorhandenen Laubgehölzen ohne Rodung des Wurzelstockes zu fällen/roden. Die Rodungen haben ausschließlich im Winterhalbjahr, möglichst in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar, stattzufinden. Die gefällten/gerodeten Nadelgehölze sind außerhalb des Plangebietes zu transportieren bzw. lagern.

Zusätzlich sind im Zuge der Maßnahme je 1.000 m<sup>2</sup> mind. 20 Laubwaldbäume zu pflanzen, wobei hier vorzugsweise (mind. 75% Anteil) *Fagus sylvatica* (Rot-Buche) zu verwenden ist.

Die Waldflächen sind anschließend der natürlichen Sukzession sowie der Naturverjüngung dauerhaft zu überlassen; sich entwickelnde natürliche Vegetationsbestände und Totholz sind zu dulden. Während der abschließenden Sukzession bzw. Naturverjüngung sind Gehölze ausschließlich aus Gründen der Verkehrssicherheit einzelstammweise zu entnehmen bzw. zu roden, wobei die naturnahe Gehölzartenmischung insgesamt langfristig erhalten bleiben muss.

#### **1.6.2 Vernetzungsgrün / Anlage von bepflanzten Mulden-Gräben-Systemen (Ordnungsbereiche 'M7')**

In Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind dezentrale, begrünte Mulden-Gräben-Systeme anzulegen, um im Plangebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Die Grünflächen sind anschließend mit Landschaftsrasen feuchter Standorte einzusäen; zudem sind die Grünflächen unregelmäßig mit mindestens 8 Bäumen je 1.000 m<sup>2</sup> und mindestens 20 Sträuchern je 1.000 m<sup>2</sup> frischer, feuchter und nasser Standorte zu bepflanzen.

Alternativ können in den Grünflächen auch naturnahe Kleingewässer zur Rückhaltung von Oberflächenwasser angelegt werden.

#### **1.6.3 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken**

Auf den privaten baulichen Grundstücken der Gewerbe- und Sondergebiete ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen und/oder breit-flächig zu versickern oder zurückzuhalten.

Diese Anlagen haben einen Überlauf zu erhalten, um überschüssiges Wasser in festgesetzte Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu übergeben.

#### **1.6.4 Anlage von wasserdurchlässigen Belägen**

Stellplätze, Zuwegungen/ Zufahrten sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken) zu gestalten.

### **1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **1.7.1 Parkplatzbegrünung:**

Auf privaten Park-/Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Park- / Stellplätze mindestens ein Alleebaum zu pflanzen. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben oder Beeten bzw. Wurzelbereichen zu versehen, wobei Beete eine Mindestbreite von 2m haben müssen.

Dieser rechnerische Wert für die Parkplatzbegrünung ist auf die Gesamtstellplätze zu beziehen. Die Anordnung der Bäume kann auch in einer sinnvollen Gliederung (Pflanzstreifen) erfolgen.

### 1.7.2 Böschungsbegrünung (Ordnungsbereiche 'A 2')

Die Böschungen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> mindestens 20 Sträucher zu pflanzen. Laubbäume sind vereinzelt und unregelmäßig zu pflanzen.

### 1.7.3 Innere Durchgrünung der Baugebiete

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher in den Sonder- und Gewerbegebieten auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.

### 1.7.4 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen im Plangebiet, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 10 m mit mindestens 4 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

## 1.8 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1.8.1 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen gemäß §§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 8 Abs. 2 und 8 a BNatSchG

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken', 'Parkplatzbegrünung', 'Innere Durchgrünung der Baugebiete' und 'Fassadenbegrünung' sind spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken folgt.

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Vernetzungsgrün/ Anlage von bepflanzten Mulden-Gräben-Systemen' (Ordnungsbereiche 'M7') in öffentlichen Grünflächen, 'Bepflanzung der Erschließungen/ Straßen mit Alleebäumen', 'Entwicklung von strukturierten Extensivwiesen' (Ordnungsbereich 'M8'), 'Umwandlung von Schlagfluren und Forsten in Laubwälder' (Ordnungsbereiche 'M5'), 'Erhalt/ Entwicklung eines Laubwaldes' (Ordnungsbereich 'M6') und 'Erhalt des naturnahen Hainsimsen-Buchenwaldes' (Ordnungsbereich 'M4') sind im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen) durchzuführen, spätestens jedoch bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraßen auszuführen, und werden diesen Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen 'Böschungsbegrünung' (Ordnungsbereiche 'A2') und die 'Entwicklung von Zielwäldern gemäß hpnV' (Ordnungsbereiche 'M9') am 'Dörren- und Erzbach' werden den privaten Gewerbegebieten zugeordnet und sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Gewerbegebieten zu beginnen / auszuführen.

Die landespflegerischen Maßnahme 'Vernetzungsgrün / Anlage von bepflanzten Mulden-Gräben-Systemen' (Ordnungsbereiche 'M7') in privaten Grünflächen wird den privaten Sonder- und Gewerbegebieten zugeordnet und ist im Zuge baulicher Anlagen spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn auszuführen.



## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBYUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flach-, Sattel-, Pult- und Sheddächer sowie daraus zusammengesetzte Dächer zulässig.

#### 2.1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder Sichtmauerwerk (z.B. in Kalksandstein oder Natursandstein) oder in Holz oder Metall auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Verglasungen in jeder Größe und Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sind zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel oder/und durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern, sofern sie nicht durch entsprechende Fassadenbegrünungen gegliedert werden.

#### 2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist ein gemeinschaftliches Leitsystem an der Zufahrt zum Gebiet von der B 327 sowie an der gebietsinternen Kreuzung zulässig.

Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je ein Hinweis auf dem gemeinschaftlichen Leitsystem angebracht werden. Die genaue Größe des Hinweises richtet sich nach den vorhandenen Flächen der Gemeinschaftsanlagen. Die Konstruktion der Gemeinschaftsanlage darf eine Höhe von max. 12,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

Einzelstehende Werbeträger an der Stätte der Leistung dürfen eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind mit ihrer Oberkante mindestens 0,5 m unterhalb der Traufkante anzubringen.

Pro Ansichtsfläche eines Gebäudes wird die Höchstgrenze der zulässigen Werbeanlagen bezogen auf die jeweilige Größe der Ansichtsfläche wie folgt begrenzt:

- bis zu 200m<sup>2</sup> Ansichtsfläche max. 4 m<sup>2</sup> Werbefläche
- ab 200m<sup>2</sup> Ansichtsfläche bis zu max. 2% Werbefläche der jeweiligen Ansichtsfläche

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Ab einer Grundstücksfläche von 10.000 m<sup>2</sup> erhöht sich die Anzahl um 1 Fahne pro 1.000 m<sup>2</sup>.

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

## 2.3 MÜLLBEHÄLTER

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

## 2.4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke, die unmittelbar öffentlichen Verkehrswegen zugeordnet sind, sind nur lebende Hecken sowie Metall- und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig. In den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereichen sind diese Einfriedungen bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

## 2.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit Nachweis der entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen nach den Festsetzungen unter den Punkten 1.6 – 1.8 vorzulegen, welche (nach fachkundiger Prüfung) Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung werden.

## 3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Für die Konstruktion der Sichtfelder sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K), 1988 anzuwenden.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
7. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
8. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

9. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
10. Für die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
11. Das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier wird zur Beachtung empfohlen.
12. Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu beachten.
13. Die 'Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser' sind zu beachten.
14. Die 'Rechtsverordnung vom 30.06.1984 zum Wasserschutzgebiet Nr. 410' ist zu beachten. Geplante Einzelvorhaben im Bereich des WSG sind der SGD Nord zur Stellungnahme zuzuleiten.
15. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
16. Einfriedungen und Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der B 327 haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei Hermeskeil und nach deren Weisung zu erfolgen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) sind zu beachten.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet Abtei, 1. Änderung", der Stadt Hermeskeil

Hermeskeil, den \_\_\_\_\_

-----  
Stadtbürgermeisterin

#### 4 ANHANG - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 4.1 OBSTHOCHSTÄMME

Obsthochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)<sup>1</sup>:

###### Apfelsorten:

- Bohnapfel
- Goldrenette
- Winterrambour
- Klarapfel
- Kaiser Wilhelm
- Maunzenapfel
- Roter Eiserapfel
- Schafsnase
- Luxemburger Renette
- Weißer Trierer

###### Birnensorten:

- Eichbirne
- Gellert's Butterbirne
- Nägelsches Brennbirne
- Pleiner Mostbirne
- Rotbirne
- Sievenicher Mostbirne
- Pastorenbirne

###### Zwetschge / Mirabelle:

- Hauszwetschge
- Wangenheim

###### Kirschen:

- Büttners Knorpelkirsche
- Schneiders späte Knorpel
- Kassin's Frühe

##### 4.2 LAUBWALDBÄUME

Heister, zweimal verpflanzt, mind. 130 cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) oder Forstpflanzen, mind. zweijährig, mind. 100 cm Höhe:

<sup>1</sup> Sortenliste der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Juni 2000 (Auszüge, für Höhenlagen geeignete Sorten)

Quercus robur	-	Stieleiche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle <sup>2</sup>
Betula pubescens	-	Moor-Birke <sup>3</sup>
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche <sup>4</sup>

#### 4.3 HECKENPFLANZUNGEN VON STRÄUCHERN

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	-	Hasel
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Salix caprea	-	Sal-Weide
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
Rosa arvensis	-	Feld-Rose

#### 4.4 BÄUME UND STRÄUCHER FRISCHER, FEUCHTER UND NASSER STANDORTE

##### Bäume:

(leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

##### Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

<sup>2</sup> ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser (z.B. Mulden oder Gräben) zu pflanzen

<sup>3</sup> dto.

<sup>4</sup> dto.

Salix caprea	-	Salweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Corylus avellana	-	Hasel
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rubus idaeus	-	Himbeere

#### 4.5 LAUBBÄUME UND STRÄUCHER ZUR 'RANDLICHEN EINGRÜNUNG'

(Ordnungsbereiche 'A1'):

##### Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Pyrus communis	-	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

##### Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Corylus avellana	-	Hasel
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Salix caprea	-	Sal-Weide
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa tomentosa	-	Filz-Rose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ulmus minor	-	Feld-Ulme

#### 4.6 LAUBBÄUME UND STRÄUCHER ZUR BÖSCHUNGSBEGRÜNUNG

(Ordnungsbereiche A2):

##### Laubbäume

(leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche

Betula pendula	-	Hänge-Birke
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

**Sträucher**

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschul-pflanzen):

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster
Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder

**4.7 LAUBBÄUME UND STRÄUCHER ZUR 'INNEREN DURCHGRÜNUNG'****Laubbäume**

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle <sup>5</sup>
Betula pubescens	-	Moor-Birke <sup>6</sup>
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Populus tremula	-	Zitter-Pappel

**Sträucher**

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	-	Hasel
Salix aurita	-	Ohrweide <sup>7</sup>
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

<sup>5</sup> ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken anzupflanzen

<sup>6</sup> dto.

<sup>7</sup> ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken anzupflanzen

#### 4.8 KLETTERPFLANZEN

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Hedera helix	-	Efeu
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt