BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ZÜSCH
Teilgebiet "Gewerbegebiet" 1. Änderung und Erweiterung

Maßstab 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
eingeschränktes Gewerbegebiet — GEe

Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II
Füllschema der Nutzungsschablone — ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE | GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Bauweise, Baugrenzen
Offene Bauweise — o
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächensignatur
Zweckbestimmung: Wasser
Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdisch (20kV-Kabel) (H)

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

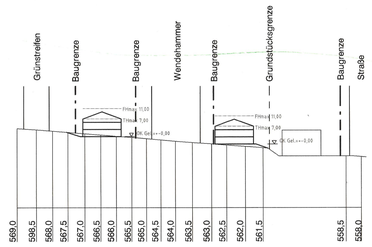
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmen-Nr. (s. textl. Festsetzungen) — E2
Anpflanzen Einzelbaum
Erhalten Einzelbaum
Erhalten Gehölz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
Vorhandene Geländehöhe über NN (H) — 565
Böschung (vorh.) (H)
Hauptfirstrichtung

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

Geländeschnitt A-A M 1:1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) festgesetzt.
1.1 Es sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den durch schalltechnische Untersuchung festgestellten, maximal zulässigen Schall-Leistungspegel Lw in dB(A) („immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel" (IFSP) tags Lw'' = 60 dB(A)/m² und nachts Lw'' = 50 dB(A)/m²) nicht überschreiten. Bei Bauantragstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ggfs. ein Nachweis zu erbringen.
1.2 Nutzungen nach § 8(3)3 BauNVO sind nicht zulässig.
1.3 Nutzungen nach § 8(3)1 BauNVO sind gem. § 1(6)2 BauNVO für eine Wohneinheit bis zu 250 m² Wohnfläche je Betriebsgrundstück unter Beachtung der Festsetzung B)3 zulässig.
2. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht zulässig.

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO

1. Dächer:
Für gewerblich genutzte Lager- oder Produktionsgebäude o.ä., sowie in baulichem Zusammenhang stehende Betriebsinhaberwohnungen, sind Sattel- und Pultdächer von 10° bis 25° zulässig. Für Gebäude, die einer Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dienen, sind darüber hinaus geneigte Dächer bis max. 45° zulässig. Die Festsetzung B)3 ist jeweils zu beachten.
2. Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) oder „nicht glasierten" Pfannen sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Flachdächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.
3. Für die zul. Gebäudehöhe werden bei maximal zweigeschossiger Bauweise folgende Höchstwerte festgesetzt:
– Traufhöhe max. 7,00 m
– Firsthöhe max. 11,00 m.
Trauf- und Firsthöhe dürfen nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Schornsteine etc. überschritten werden. Trauf- und Firsthöhe werden gemessen von Oberkante Gelände (künftiges, ggfs. künstlich verändertes Geländeniveau) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
4. Anschüttungen und Abgrabungen sind mit wechselnden Neigungen flacher als 1:2 auszubilden. Ab einer Höhe von 2,0 m ist eine mind. 1,0 m breite Berme einzubauen.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern sowie oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % einer Wandfläche umfassen. Werbepylone, Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung können im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

1. Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie Zufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Erfordernis aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.
2. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken bzw. der Fläche für die Wasserwirtschaft" auf Flurstück 74/7 in flachen Erdmulden zurückzuhalten und (soweit möglich) über die belebte Bodenzone zu versickern. Das erforderliche Retentionsvolumen ist mit 25 l/m² überbauter oder versiegelter Grundfläche anzusetzen. Die Rückhaltemulden erhalten einen Notüberlauf zur Straßenentwässerung. Nach Herstellung der Mulden ist Flurstück 74/7 entlang der Grenze des Geltungsbereichs dreireihig im Abstand von 3 m mit Erlen zu bepflanzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Niederschlagswasser (z. B. von Eigenverbrauchertankstellen oder Waschplätzen) ist nach entsprechender Vorbehandlung in den Schmutzwasserkanal zu leiten.
3. Die Fläche E 2 ist mit hochstämmigen Obstbäumen (lokale Sorten) im Pflanzabstand 8 – 10 m zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Unterwuchs ist ohne Düngung 1 - 2 x pro Jahr zu mähen oder extensiv zu beweiden. Im Falle einer Beweidung ist ein lichtdurchlässiger Verbißschutz notwendig.

D) Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9(1)25 BauGB)

1. Die im Plan als Bestand eingetragenen Gehölze (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18.920 zu schützen.
2. Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils sechs Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
3. Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Als Einzelbäume sind Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist pro 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
4. Entlang der Grenzen zwischen den Gewerbegrundstücken sind zu beiden Seiten Laubbäume 1. Ordnung in max. 10 m Pflanzabstand (gestaffelt) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
5. Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
   - Bäume erster Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Bergulme (Ulmus glabra)
   - Bäume zweiter Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)
   - Sträucher: Hundsrose (Rosa canina), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata).

   Mindestpflanzgrößen sind:
   - Einzelbäume: Hochstämme, 3 xv., 18 - 20 cm
   - Flächige Bepflanzungen: Bäume 2 xv. 150 -180 cm; Sträucher: 2 xv. 70 - 90 cm.
6. Ungegliederte Wandflächen von über 50 m² Größe sind zu begrünen.

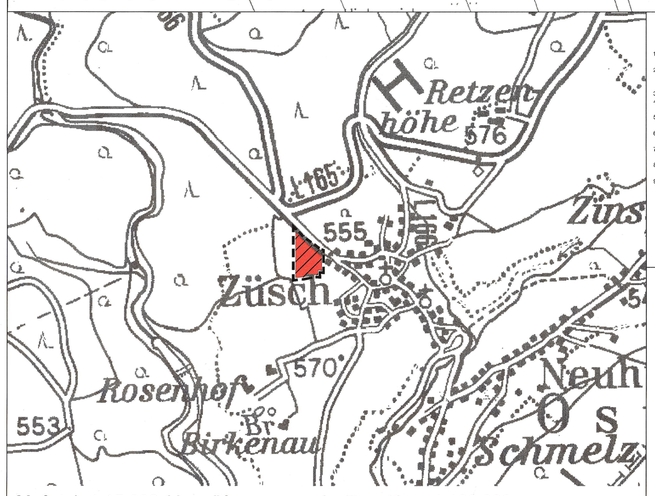
E) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen § 9(1a) BauGB

1. Versickerungsmulden sowie Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Versickerungsanlagen sowie Pflanzungen außerhalb der Gewerbegrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur von der Gemeinde als Vorhabensträger herzustellen.
2. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Sinne des §1a BauGB, sowie die Flächen, auf denen diese Maßnahmen durchgeführt werden, sind allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt anteilig zu 88 % auf die Bauflächen und zu 12 % auf die Verkehrsflächen.

Hinweise

1. Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltemulden im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Mutterboden ist entsprechend DIN 18.915 abzuschieben, zwischenzulagern und wiederzuverwenden.
4. Es sind die Verbote aus der Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trink- und Brauchwassertalsperre Nonnweiler vom 15.01.1996 zu beachten.
5. Bei der unterirdischen Heizöllagerung sind die Bestimmungen der VAwS zu beachten.
6. Für die Straßen- und Außenbeleuchtung wird die Verwendung energiesparender, umweltfreundlicher Natriumdampf-Niederdruckleuchten empfohlen.
7. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Talsperre Nonnweiler. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Anforderungen und Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
8. Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ist zunächst der zulässige Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche aus der Flächengröße, den festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Anschließend wird in einer Ausbreitungsrechnung gemäß E DIN ISO 9613-2 auf Grundlage der tatsächlich auf der Teilfläche installierten Schallwerte und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Luftabsorption, Bodeneffekt, Abschirmung, Reflexionen, andere Effekte) der Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche ermittelt. Der festgesetzte IFSP der Teilfläche ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Immissionsanteil den zulässigen Immissionsanteil nicht überschreitet.
9. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1. Änderung und Erweiterung" wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet" aufgehoben.

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!



Maßstab 1:15.000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:100.000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 21.08.2002 (BGBl. I S. 3322).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 36).
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

_____, den_____
Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____, den_____
Vermessungs- und Katasteramt

Am 20.07.2000 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. §3(1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Hermeskeil, den 13.01.2004
Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil
i.A.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.10.2000 bis 02.11.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.09.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Aufgrund von Änderungen / Ergänzungen wurde der Planentwurf auf die Dauer von 2 Wochen vom 17.11.2003 bis 01.12.2003 erneut öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der 2. Auslegung wurden am 06.11.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hermeskeil, den 13.01.2004
Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil
i.A.

Der Ortsgemeinderat Züsch hat am 16.12.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Hermeskeil, den 13.01.2004
Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil
i.A.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Kreisverwaltung

Az.: _____

GENEHMIGT

_____, den_____
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _____ bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Kreisverwaltung _____ angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

_____, den_____
Im Auftrag:

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _____ nicht geltend gemacht.

_____, den_____
Im Auftrag:

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Züsch, den 14.01.2004
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Züsch, den 14.01.2004
Ortsbürgermeister

Der Beschluß des Ortsgemeinderates Züsch vom 16.12.2003 ist am 22.01.2004 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbangsgemeindeverwaltung Hermeskeil, Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil, von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Züsch"

RECHTSVERBINDLICH

Hermeskeil, den 22.01.2004
Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil
i.A.

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BIELEFELD • GILLICH • HECKEL
Landschaftsarchitekten BDLA
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/14546-0

25/07/2000 geändert laut Gemeinderatsbeschluß vom 15.10.2003 (Offenlage)

Gemarkung Züsch

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Mai 2000, Vermessungs- und Katasteramt Birkenfeld

ZÜSCH "Gewerbegebiet" 1. Änderung und Erweiterung