

4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Vulkanhöhe – Radersberg“ Textfestsetzungen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans **"Industriegebiet" (GI)** gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässigkeiten und Ausnahmen (§1 (4-9) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe aller Branchen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen (§ 1 (9) BauNVO). Im Geltungsbereich sind die gemäß § 9 (3) Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziffer 1 BauGB

Die maximal zulässige Traufhöhe TH darf im Ordnungsbereich 1 nicht mehr als 15,00 m betragen; sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) FH darf im Ordnungsbereich 1 nicht mehr als 19,50 m betragen; sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände. Betriebsbedingte Anlagen wie Silos, Krane oder Schornsteine etc. dürfen diese Höhe um maximal 5,00 m überschreiten.

Die maximal zulässige Traufhöhe TH darf im Ordnungsbereich 2 nicht mehr als 9,50 m betragen, sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) FH darf im Ordnungsbereich 2 nicht mehr als 13,50 m betragen; sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände.

1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtdreiecke § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Lagerungen, bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

1.4 Böschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers § 9 (1) Ziffer 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis 2,00 m zu dulden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

Die Dachform ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes frei. Bei geneigten Dächern darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur in dunkelfarbigem Grau-, Anthrazit- oder Brauntönen ausgeführt werden. Dachbegrünungen sind zulässig. Hierzu sind folgende Farben der Farbskala RAS-K1 heranzuziehen: RAL-Töne 7000 bis 7031.

2.2 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

Die verbleibenden unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2.4 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen die zulässige Firsthöhe um maximal 2 m überragen.

2.5 Oberflächengestaltung des Mitfahrerparkplatzes

Die Oberflächen der Parkstände des im Plangebiet gelegenen Mitfahrerparkplatzes sind mit einem offenporigen, wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengitterstein, breitfugiges Pflaster, Schotter etc.) zu versehen.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

3.1.1 Versickerungsflächen und Gehölzpflanzungen Ordnungsbereich A

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in das öffentliche Graben - Muldensystem des Ordnungsbereichs A einzuleiten. Die Versickerungsflächen sind durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze mit einer Pflanzdichte von 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäumen II. Ordnung und in jedem Fall 10 Sträuchern je 100 m² ökologisch aufzuwerten. Zum Aufbau lockerer Gehölzgruppen sind je 1.000 m² mindestens 5 Gruppen in stufigem Aufbau zu pflanzen (Pflanzliste A). Die verbleibenden Zwischenräume sind als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln (Pflegehinweise s. Begründung).

3.1.2 Ersatzmaßnahme Ordnungsbereich C

Auf dem Lorchberg sind im Ordnungsbereich C Wiesenflächen durch extensive Pflege als Magerrasen bzw. magere Wiesenflächen zu entwickeln. Die bestehenden Nadelwaldaufforstungen sind mittelfristig zu entfernen und ebenfalls als extensiv gepflegte Magerrasen zu entwickeln (Pflegehinweise siehe Begründung). Durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen entlang des Wirtschaftswegenetzes sind die Kompensationsfläche zu strukturieren. Hierzu sind beidseits der Wirtschaftswege in einem 10m breiten Streifen je 100m² ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher der Pflanzliste B in stufigem Aufbau anzupflanzen.

3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

3.2.1 Randliche Eingrünung Ordnungsbereich B

Zur Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild sind innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen standortgerechte Gehölze in stufigem Aufbau anzupflanzen. Hierzu sind in je 100m² ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen. Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nur eingeschränkt zulässig, ihr Anteil darf 10% nicht übersteigen.

3.2.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Pflanzstreifen ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße ein 5m breiter Pflanzstreifen mit einer Pflanzdichte von 2 Bäume II. Ordnung und 8 Sträuchern je 100m² zu pflanzen (Pflanzliste B).

3.2.3 Fassadenbegrünung

Mindestens eine Gebäudeseite ist mit einem 4 m breiten Grünstreifen zu umgeben, der alle 5 m mit standortgerechten Baumarten zu bepflanzen ist (Pflanzliste B).

3.2.4 Straßenbegrünung

Im Straßenraum sind entlang der Erschließungsstraßen Straßenbäume einer Art zu pflanzen (Pflanzliste C).

3.3 Pflanzstreifen

Entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken sind auf beiden Seiten zweireihige Gehölzpflanzungen (Pflanzenabstand 1x1 m) gemäß Pflanzliste B anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind die Sichtschutzgehölze zu erhalten.

3.5 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen, den Mitfahrerparkplatz sowie der Fläche für den Winterdienst wird die randliche Eingrünung des Ordnungsbereichs B (öffentlich), die Maßnahmen des Ordnungsbereichs A (Summe 0,5ha.) zugeordnet. Dem Eingriff durch Bebauung werden die verbleibenden landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

HINWEISE

Versickerungsflächen: Den künftigen Bauherren wird empfohlen das anfallende Regenwasser in Mulden auf den Grundstücken zu versickern. Die Gräben und Mulden sind mit sandigem Oberboden auszukleiden und einer Dauergrünlandmischung anzusäen, so dass das Wasser beim Versickern eine belebte Oberbodenschicht durchläuft und gefiltert wird. Auf den privaten Baugrundstücken werden je 1.000 m² versiegelter Fläche mindestens 30 m³ Muldenvolumen empfohlen.

Zisternen: Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren (Toilettenspülung, Kühlwasser, Grünflächenbewässerung, etc.).

Wasserdurchlässige Beläge: Unbelastete Oberflächen (z. B. Mitarbeiterstellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, lavasandgebundene Decken, Schotterrasen).

Schutz des Wasserhaushaltes: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Behandlung des Oberflächenwassers in Abhängigkeit von dessen potentieller Belastung zu regeln.

Boden und Grundwasser: Der Boden und das Grundwasser sind auch während des Baubetriebs durch entsprechende Maßnahmen zu schützen; die entsprechenden DIN-Normen sind zu beachten.

Brauchwassernutzung: Gemäß § 37 Abs. 1 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG), welches am 01.01.2001 in Kraft getreten ist, in Verbindung mit der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001), welche am 01.01.2003 in Kraft getreten ist, muss Wasser für den menschlichen Bedarf so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschliche Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. „Wasser für den menschlichen Gebrauch“ bedeutet alles Wasser, das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und zu anderen häuslichen Zwecken (z. B. Körperpflege und -reinigung, Spülen, Wäschewaschen) bestimmt ist. Somit ist Brauchwasser im häuslichen Bereich grundsätzlich nur noch zur Toilettenspülung zulässig.

Gemäß § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherheitseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch gemäß § 3 Nummer 1 der TrinkwV2001 bestimmt ist, verbunden werden.

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 (Trinkwasserversorgungsanlagen) haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch gemäß § 3 Nummer 1 der TrinkwV2001 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

4. Änderung B-Plan Vulkanhöhe - Radersberg Ortsgemeinde Dreis-Brück

Brauchwasseranlagen, die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV200 1 der zuständigen Behörde, in diesem Fall dem Gesundheitsamt, angezeigt werden. Die Anzeige hat spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme zu erfolgen.

Wasserschutzgebiet 304 „Dreis-Brück“-Brunnen Radersberg: Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes 304 „Dreis-Brück“- Brunnen Radersberg. Die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ist grundsätzlich zu berücksichtigen und insbesondere sind die Verbote zu beachten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Abgrenzung der Wasserschutzgebietszone eingetragen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 zu sichern und abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern.

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 Bauherrn zu berücksichtigen.

Dachbegrünung: Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers wird empfohlen Flachdächer und alle bis zu 12° geneigten Dächer ab einer Größe von 300 m² extensiv zu begrünen.

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 an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Trier, Weimarer Allee 1 (Tel. 0651 / 9774-0), zu melden (Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Altablagerung: Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung auf den Parzellen 29/7 tlw., 29/8 tlw. (beide Flur 7) und den Parzellen 29/10 tlw., 1 /2 tlw. (beide Flur 4) sind mit der Oberen Abfallbehörde abzustimmen. Im unmittelbaren Bereich der Altablagerung darf kein Niederschlagswasser versickert werden. Bedenken für Bebauung und Entwässerungskonzept bestehen nicht.

Autobahnanschluss: Der Knotenpunkt der geplanten Autobahn A1 sowie der Anschluss des Industriegebiets an den selbigen sind aus den entsprechenden Unterlagen zur Planfeststellung übernommen.

Vorstehende Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 4. Änderung