

# Textfestsetzungen

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arzfeld“

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

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Gewerbegebiet“ (GE) in den Bereichen der Ordnungsziffern A - D und „Mischgebiet“ (MI) im Bereich der Ordnungsziffer E festgesetzt.
2. Nutzungen nach § 8 (1), (2) und (3) 1, 2, und 3 BauNVO sind erlaubt.
  - 2.1 Je Betriebsgrundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Wohngebäude dürfen als eigener Baukörper auf dem Betriebsgrundstück errichtet werden, werden allerdings zur Betriebseinheit gerechnet, d.h. eine getrennte Veräußerung mit Teilparzellierung ist nicht zulässig.
  - 2.2 Wohngebäude und Büros sind straßenseitig zu errichten. Hierbei ist gegenüber den Betriebsgebäuden eine zweigeschossige Bauweise zulässig.
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung GRZ und GFZ darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
  - 3.1 Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) kann bis zu GRZ 0,8 entspr. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde Befreiung erteilt werden, wenn der Bauherr hierfür Bedarf nachweist.  
Der Versiegelungsgrad der gesamten Grundstücksfläche darf max. 80 % betragen.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 22 (2) BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
gem. § 9 (1) 24 BauGB:  
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B ist für die Parzellen 25/8, 25/16 und 25/18 ein maximaler Schalleistungspegel von 60 dB (A) festgesetzt.
  - 5.1 Bauliche Anlagen, in denen lärmintensive Arbeiten ausgeführt werden, müssen bei den verwendeten Baustoffen ein mittleres Schalldämmmaß von 30 dB (A) aufweisen. Zur Wohnbebauung hin sind die baulichen Anlagen zu schließen.
  - 5.2 Arbeitsmaschinen im Freien müssen lärmarm ausgeführt sein.
  - 5.3 Arbeiten im Freien dürfen nur in der Zeit von 7 - 19 Uhr ausgeführt werden.

## **B Gestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO**

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. In begründeten Fällen ist eine Änderung der Firstrichtung als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zulässig.

2. Dächer:

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- a) bei Betriebsgebäuden Sattel- und Pultdächer. Die maximale Dachneigung beträgt:  
Sattel- und Pultdach 15 - 30 Grad, Sheddach maximal 45 Grad.
- b) bei betriebszugehörigen Wohn- und Verwaltungsgebäuden Satteldächer  
15 bis 45 Grad.

Im Mischgebiet sind zulässig:

Satteldächer 35 - 45 Grad.

Die Dächer sind in blendungsfreier, dunkler Eindeckung auszubilden; Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

Solardächer sind jedoch grundsätzlich erlaubt.

3. Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.  
Bezugshöhe ist Oberkante Erschließungsstraße.

- 3.1 Anschüttungen und Abgrabungen sind nur auf dem Betriebsgrundstück zulässig, um einen Betriebshof mit max. 4 % Neigung herzustellen. Bezugspunkt hierzu ist der Einfahrtbereich der Erschließungsstraße.  
Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen, Neigung flacher als 1 : 2.

4. Bei Betriebsgebäuden darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 6 m, im Teilbereich D 1 eine maximale Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Sollte in Ausnahmefällen aus Nutzungsgründen von dieser maximalen Traufhöhe abgewichen werden müssen, ist die Zustimmung des Ortsgemeinderates notwendig.  
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder Traufen ist nicht statthaft.

- 5.1 Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % einer Wandfläche, max. 2,0 m \* 6,0 m umfassen.

- 5.2 Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## C Pflanzbindung - Pflanzschichten gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
2. Entlang der Erschließungsstraßen sind beidseitig im Abstand von max. 10 m großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.
3. Im Bereich der Ordnungsziffer E (MI) sind pro Baugrundstück mind. 3 großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die talseitigen Grundstücksgrenzen sind mit einer 3-5-reihigen Laubhecke (Bäume und Sträucher) abzupflanzen.
4. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des Grenzverlaufes je mind. 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit mind. 5 einheimischen Laubgehölzarten zu bepflanzen.
5. Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Jeweils für 5 Stellplätze ist ein Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen.
6. Abgrabungs- oder Auffüllböschungen sind in die dargestellten geschlossenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu integrieren.
7. Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind keine Nadelhölzer erlaubt.
8. Liste geeigneter Pflanzen:

	Eingrünung GE / MI	Hecke	Waldsaum	Bach/Weiher
<b>Bäume erster Ordnung</b>				
Acer platanoides	x			
Acer pseudoplatanus	x	x		
Aesculus hippocastanum	x			
Alnus glutinosa				x
Carpinus betulus	x	x	x	
Fagus sylvatica	x	x	x	
Fraxinus excelsior	x	x		x
Prunus avium	x	x	x	x
Quercus robur	x	x	x	x
Salix fragilis				x
Tilia cordata	x	x		
Tilia platyphyllos	x	x		
<b>Bäume zweiter Ordnung</b>				
Acer campestre	x	x	x	x
Sorbus aria	x	x	x	
Sorbus aucuparia	x	x	x	

Sträucher				
Cornus sanguinea	x	x	x	x
Corylus avellana	x	x	x	x
Crataegus oxyacantha	x	x	x	x
Lonicera xylosteum	x	x	x	
Euonymus europaeus	x	x	x	x
Prunus spinosa	x	x	x	x
Rhamnus frangula				x
Rosa canina	x	x	x	x
Salix caprea	x	x	x	x
Salix cinerea				x
Salix viminalis				x
Sambucus racemosa	x	x	x	x
Viburnum opulus				x
Fassadenbegrünung				
Hedera helix				
Lonicera spec.				
Polygonum aubertii				
Clematis vitalba				
Parthenocissus tricuspidata				

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

- 2 \* verpflanztes Material
- Einzelbäume mit mindestens 10 cm Stammumfang.

9. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
10. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper bzw. der Erschließung durchzuführen.
11. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von drei Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.