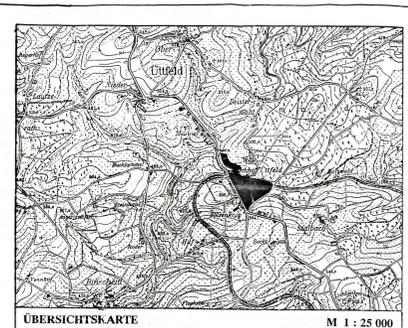


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ÜTTFELD VERBANDSGEMEINDE ARZFELD

Teilgebiet "Üttfeld Bahnhof"



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- BauGB (BauGB) § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100.
- BauNVO (BauNVO) § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100.
- BauZVO (BauZVO) § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100.
- BauLVO (BauLVO) § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100.

Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumordnung. Er regelt die Art und Dichte der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Bestandteil der Gemeindeordnung und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumordnung. Er regelt die Art und Dichte der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Bestandteil der Gemeindeordnung und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumordnung. Er regelt die Art und Dichte der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Bestandteil der Gemeindeordnung und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumordnung. Er regelt die Art und Dichte der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Bestandteil der Gemeindeordnung und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird nach § 4 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsnummer A "Allgemeines Wohngebiet" (WA), nach § 6 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsnummer B "Mischgebiet" (MI) und nach § 8 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsnummer C "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß nebenstehender Tabelle durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgeschrieben.

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Z	GRZ	GFZ
Ordnungsnummer A (WA)	I/III	0,25	0,5	0,5
Ordnungsnummer B (MI)	II	0,6	1,2	1,2
Ordnungsnummer C (GE)	I/II	0,8	1	1

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Bagrenzen größerer Bauflächen dargestellt sind.

Geltungsbereich der Ordnungsnummern A und B:

2. Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer A1 ist bergseitig eine I-geschossige Bebauung festgesetzt. Eine Überschreitung der I-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Sinne des § 2 (4) LbauO handelt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer A2 und B1 ist zur Erschließungsstraße eine II-geschossige Bebauung, bestehend aus Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG), als Höchstgeschoss festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Sinne des § 2 (4) LbauO handelt.

Als Ausnahme wird für das Pilotprojekt "Kontakts- und Nachbarschaftshaus Üttfeld" als Höchstgeschoss die III-geschossige Bebauung festgeschrieben. Auch hier kann eine Überschreitung der Geschossigkeit zugelassen werden, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Sinne des § 2 (4) LbauO handelt.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Als Ausnahme sind für das Pilotprojekt "Kontakts- und Nachbarschaftshaus Üttfeld" auch Gebäudeteile oder 50 m erlaubt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Zeichnung eingetragene Firstrichtung (→) ist zwingend einzuhalten.

5. Nebenanlagen

Im Geltungsbereich der Ordnungsnummern A und B sind im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbauten Grundstücksflächen Nebenanlagen bis 20 m Grundfläche zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Garagen müssen innerhalb der Baugruben errichtet werden, die Garagenzufahrten müssen straßenmäßig erfolgen. Die Längsausdehnung der Zufahrten darf bis zu 5% betragen. Freizeiteingänge Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.

Geltungsbereich der Ordnungsnummer C:

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer C sind nach § 8 (3) I BauNVO pro Grundstück max. 1 Wohnung zulässig. Eine getrennte Veräußerung mit Teilparzellierung ist nicht erlaubt.

2. Zahl der Vollgeschosse

Für die Produktionsgebäude ist eine I-geschossige Bebauung vorgeschrieben. Eingangsbereich und Verwaltungstrakt sind vom Produktionsbereich in der Gebäudestruktur abzutrennen, sofern hierbei eine Größe von 50m² genutzte Grundfläche überschritten wird. Verwaltungs- bzw. Eingangstrakt dürfen II-geschossig sein.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Zeichnung eingetragene Firstrichtung (→) ist zwingend einzuhalten.

5. Stellplätze und Garagen

Freizeiteingänge Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Geltungsbereich der Ordnungsnummern A und B:

1. Dachneigung / Dachform / Dachaufbauten

1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern in einer Dachneigung von 38-45 Grad zu errichten. Eine Abweichung des Satteldachs in der Gebäudespitze zum Krüppelwalde ist erlaubt. Der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten. Als Ausnahme sind für das Pilotprojekt "Kontakts- und Nachbarschaftshaus Üttfeld" sowohl Sattel- als auch Pultdächer erlaubt; die Dachneigung soll 38-45 Grad betragen, der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten sind nur an Wohngebäuden bzw. beim Pilotprojekt "Kontakts- und Nachbarschaftshaus Üttfeld" erlaubt. Sie sind nur als Schleppe- oder Spitzgaube auszuführen. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Höhe der Gauben darf für die Fenster max. 1,40 m betragen. Bei Spitzgruppen darf das Gaubendach abgewandt werden, die Breite des Gaubendaches muss kleiner sein als seine Höhe, wobei die Breite des Fensters max. 1,00m beträgt. Dachschneitene in den Langsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Gebäudehöhen

2.1 Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer A1 darf die Wandhöhe der Wohngebäude (gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis Trauf) bergseitig nicht mehr als 3,50 m betragen. Im Geltungsbereich der Ordnungsnummern A2 und B darf die Wandhöhe der Wohngebäude (gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Traufe) berg- seitig nicht mehr als 5,50 m betragen.

2.2 Aufschüttungen oder Abgräbungen sind im Geltungsbereich der Ordnungsnummern A und B bis zu 0,70m über bzw. unter natürlichem Gelände zulässig. Bezugspunkt hierzu ist der Einfahrtbereich der Erschließungsstraße.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Fassade: Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer A und B sind als Fassadenmaterial Kellenschicht- oder Reibputze zulässig. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzverkleidung, und hier auch nur zur Fassadengliederung, bis max. 30 % der Gesamtfaçadefläche erlaubt. Fassadenbegrünungen und -erleuchtungen sind zulässig. Insgesamt gilt das Einfüßgebiet in der umgebende öffentliche Baustruktur.

3.2 Dach: Die Dachdeckung ist in anstrichfähigem Material auszuführen (Kunstschiefer, Naturschiefer, Pfannen, Wellplatten). Bitumenrollmaterialien sind als Dachdeckungsmaterial ausgeschlossen. Bitumenrollmaterialien dürfen nicht als Ober-schicht verwendet werden.

3.3 Werbeanlagen: Reklame- und Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen gestattet. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % der Wandfläche, maximal jedoch 2,0 * 3,0 m umfassen. Darüber hinaus ist auf dem Betriebsgelände jeweils ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

4. Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich der Ordnungsnummer A darf 50 %, im Geltungsbereich der Ordnungsnummer B 70 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Geltungsbereich der Ordnungsnummer C:

1. Dachneigung / Dachform / Dachaufbauten

1.1 Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer C (Gewerbegebiet) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-35 Grad vorgeschrieben. Innerhalb einer Betriebsfläche sind sämtliche Gebäude in doppelter Dachneigung auszuführen. Der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten.

C Pflanzpflichten

1. Die gekennzeichneten Gehölze und Vegetationsbestände 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 groß-kronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.

3. Im Bereich der Ordnungsnummer A ist pro Baugrundstück mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbau zu pflanzen.

4. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des Grenzverlaufs je mindestens 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit mindestens 5 einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

5. Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Jeweils für 1 Stellplatz ist ein Laubbau erster Ordnung zu pflanzen.

6. Sichtbare Wandflächen, die auf einer Länge von über 6 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind flächig zu begrünen.

7. Abgräbungs- und Auffüllböschungen sind ohne Stützwände in geschlossenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu integrieren.

8. Für die Gehölzpflanzungen sind in Misch- und Wohngebiet ausschließlich Laubgehölze, im Gewerbegebiet ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.

9. Für Pflanzungen sind zu verwenden (z.B.):

- Hochstämmige Obstbäume: Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne
- Einzelbäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sardische (Betula pendula), Harlekuhe (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Ape (Populus tremula), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhütchen (Tanacetum officinale), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hartweige (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wandbegrenzung: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Veilchen, Kletterrosen (Rosa rugosa), Goldplatanen (Lonicera spec.), Pfleifenwinde (Aristolochia duria).
- Röhrlinien-pflanzung: Schilfrohr (Phragmites communis), Rohrkolben (Typha latifolia), Sumpf-Schwertel (Iris pseudacorus), Blauer Weiden (Salix salicaria), Gilbweiderich (Lysimachia vulgaris)

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 1915 Blatt 2, abzuschließen, zwischenlagern und wieder zu verwenden.

2. Auf dem mit D2 gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze, darunter 10 % Bäume zu pflanzen.

3. Auf dem mit D1, D3, D4 und D5 gekennzeichneten Flächen sind die in der Be-gründung beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

E Hinweise

1. Fassadenkletter sind zu vermeiden.

2. Wege, Terrassen, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z. B. offenes Pflaster, Schotterrasen, wasser-gelassene Decken o.ä.), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

3. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (z. B. Produktion, Bewässerung der Außenanlagen bzw. Garten). Auf Privatgrundstücken sollte hierzu mindestens 3 cbm fassende Behälter installiert werden. Eine Benutzung für die Toilettenspülung wird empfohlen.

F Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für die Katasterkarten und Vermessungspläne in Rheinland-Pfalz.

Nachrichtliche Übernahme

2.1 Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer C darf eine Wandhöhe der Produktionsgebäude von 5,00 m (gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis Traufe) nicht überschritten werden. Die Gesamthöhe der Gebäude (gemessen von Oberkante Gelände bis zum First) darf 8,50 m nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können von der Ortsgemeinde zugelassen werden. Gebäudeteile dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten, ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.

2.2 Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer C sind Aufschüttungen auf den Grundstücken, welche an den Bahndamm angrenzen, bis zur Oberkante des Bahndammes zulässig. Auf den übrigen Grundstücken der Ordnungsnummer C sind Aufschüttungen und Anhebungen bis zu 0,70 m über bzw. unter natürlichem Gelände erlaubt. Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsstraße im Einfahrtbereich. Der Betriebshof ist mit max. 4 % Neigung herzustellen. Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen, Neigung flacher als 1:2.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Fassade: Als Fassadenmaterial sind ausschließlich helle Putze, Sichtbetonflächen, Kalksandstein und weiche Naturstein zulässig. Zur Gliederung der Fassade sind in geringem Umfang (bis max. 10 % der Gesamtfaçadefläche) Verkleidungen als Holzverkleidungen erlaubt. Insgesamt gilt das Einfüßgebiet in der umgebende öffentliche Baustruktur.

3.2 Dach: Die Dachdeckung ist in anstrichfähigem Material auszuführen (Kunstschiefer, Naturschiefer, Pfannen, Wellplatten). Bitumenrollmaterialien dürfen nicht als Ober-schicht verwendet werden.

3.3 Werbeanlagen: Reklame- und Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen gestattet. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % der Wandfläche, maximal jedoch 2,0 * 3,0 m umfassen. Darüber hinaus ist auf dem Betriebsgelände jeweils ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

4. Versiegelungsgrad

Der Anteil der versiegelten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche darf maximal 80 % betragen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Beflaggung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Beflaggung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von drei Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

4. Die gekennzeichneten Sichtbereiche sind von Beflaggung freizuhalten.

5. Herstellungsmassnahmen außerhalb der Baugruben sind im Zuge der Errichtung der Infrastruktur, sowie der Beflaggung des Baugrubens durchzuführen. Auf den Privatparzellen ist die Beflaggung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Beflaggung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Beflaggung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von drei Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

4. Die gekennzeichneten Sichtbereiche sind von Beflaggung freizuhalten.

5. Herstellungsmassnahmen außerhalb der Baugruben sind im Zuge der Errichtung der Infrastruktur, sowie der Beflaggung des Baugrubens durchzuführen. Auf den Privatparzellen ist die Beflaggung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

C Pflanzpflichten

1. Die gekennzeichneten Gehölze und Vegetationsbestände 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 groß-kronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.

3. Im Bereich der Ordnungsnummer A ist pro Baugrundstück mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbau zu pflanzen.

4. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des Grenzverlaufs je mindestens 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit mindestens 5 einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

5. Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Jeweils für 1 Stellplatz ist ein Laubbau erster Ordnung zu pflanzen.

6. Sichtbare Wandflächen, die auf einer Länge von über 6 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind flächig zu begrünen.

7. Abgräbungs- und Auffüllböschungen sind ohne Stützwände in geschlossenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu integrieren.

8. Für die Gehölzpflanzungen sind in Misch- und Wohngebiet ausschließlich Laubgehölze, im Gewerbegebiet ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.

9. Für Pflanzungen sind zu verwenden (z.B.):

- Hochstämmige Obstbäume: Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne
- Einzelbäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sardische (Betula pendula), Harlekuhe (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Ape (Populus tremula), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhütchen (Tanacetum officinale), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hartweige (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wandbegrenzung: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Veilchen, Kletterrosen (Rosa rugosa), Goldplatanen (Lonicera spec.), Pfleifenwinde (Aristolochia duria).
- Röhrlinien-pflanzung: Schilfrohr (Phragmites communis), Rohrkolben (Typha latifolia), Sumpf-Schwertel (Iris pseudacorus), Blauer Weiden (Salix salicaria), Gilbweiderich (Lysimachia vulgaris)

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 1915 Blatt 2, abzuschließen, zwischenlagern und wieder zu verwenden.

2. Auf dem mit D2 gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze, darunter 10 % Bäume zu pflanzen.

3. Auf dem mit D1, D3, D4 und D5 gekennzeichneten Flächen sind die in der Be-gründung beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

E Hinweise

1. Fassadenkletter sind zu vermeiden.

2. Wege, Terrassen, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z. B. offenes Pflaster, Schotterrasen, wasser-gelassene Decken o.ä.), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

3. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (z. B. Produktion, Bewässerung der Außenanlagen bzw. Garten). Auf Privatgrundstücken sollte hierzu mindestens 3 cbm fassende Behälter installiert werden. Eine Benutzung für die Toilettenspülung wird empfohlen.

F Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für die Katasterkarten und Vermessungspläne in Rheinland-Pfalz.

Nachrichtliche Übernahme

2.1 Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer C darf eine Wandhöhe der Produktionsgebäude von 5,00 m (gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis Traufe) nicht überschritten werden. Die Gesamthöhe der Gebäude (gemessen von Oberkante Gelände bis zum First) darf 8,50 m nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können von der Ortsgemeinde zugelassen werden. Gebäudeteile dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten, ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.

2.2 Im Geltungsbereich der Ordnungsnummer C sind Aufschüttungen auf den Grundstücken, welche an den Bahndamm angrenzen, bis zur Oberkante des Bahndammes zulässig. Auf den übrigen Grundstücken der Ordnungsnummer C sind Aufschüttungen und Anhebungen bis zu 0,70 m über bzw. unter natürlichem Gelände erlaubt. Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsstraße im Einfahrtbereich. Der Betriebshof ist mit max. 4 % Neigung herzustellen. Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen, Neigung flacher als 1:2.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Fassade: Als Fassadenmaterial sind ausschließlich helle Putze, Sichtbetonflächen, Kalksandstein und weiche Naturstein zulässig. Zur Gliederung der Fassade sind in geringem Umfang (bis max. 10 % der Gesamtfaçadefläche) Verkleidungen als Holzverkleidungen erlaubt. Insgesamt gilt das Einfüßgebiet in der umgebende öffentliche Baustruktur.

3.2 Dach: Die Dachdeckung ist in anstrichfähigem Material auszuführen (Kunstschiefer, Naturschiefer, Pfannen, Wellplatten). Bitumenrollmaterialien dürfen nicht als Ober-schicht verwendet werden.

3.3 Werbeanlagen: Reklame- und Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen gestattet. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % der Wandfläche, maximal jedoch 2,0 * 3,0 m umfassen. Darüber hinaus ist auf dem Betriebsgelände jeweils ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

4. Versiegelungsgrad

Der Anteil der versiegelten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche darf maximal 80 % betragen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Beflaggung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Beflaggung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von drei Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

4. Die gekennzeichneten Sichtbereiche sind von Beflaggung freizuhalten.

5. Herstellungsmassnahmen außerhalb der Baugruben sind im Zuge der Errichtung der Infrastruktur, sowie der Beflaggung des Baugrubens durchzuführen. Auf den Privatparzellen ist die Beflaggung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Beflaggung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Beflaggung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von drei Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

4. Die gekennzeichneten Sichtbereiche sind von Beflaggung freizuhalten.

5. Herstellungsmassnahmen außerhalb der Baugruben sind im Zuge der Errichtung der Infrastruktur, sowie der Beflaggung des Baugrubens durchzuführen. Auf den Privatparzellen ist die Beflaggung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

C Pflanzpflichten

1. Die gekennzeichneten Gehölze und Vegetationsbestände 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 groß-kronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.

3. Im Bereich der Ordnungsnummer A ist pro Baugrundstück mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbau zu pflanzen.

4. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des Grenzverlaufs je mindestens 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit mindestens 5 einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

5. Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Jeweils für 1 Stellplatz ist ein Laubbau erster Ordnung zu pflanzen.

6. Sichtbare Wandflächen, die auf einer Länge von über 6 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind flächig zu begrünen.

7. Abgräbungs- und Auffüllböschungen sind ohne Stützwände in geschlossenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu integrieren.

8. Für die Gehölzpflanzungen sind in Misch- und Wohngebiet ausschließlich Laubgehölze, im Gewerbegebiet ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.

9. Für Pflanzungen sind zu verwenden (z.B.):

- Hochstämmige Obstbäume: Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne
- Einzelbäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sardische (Betula pendula), Harlekuhe (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Ape (Populus tremula), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhütchen (Tanacetum officinale), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hartweige (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wandbegrenzung: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Veilchen, Kletterrosen (Rosa rugosa), Goldplatanen (Lonicera spec.), Pfleifenwinde (Aristolochia duria).
- Röhrlinien-pflanzung: Schilfrohr (Phragmites communis), Rohrkolben (Typha latifolia), Sumpf-Schwertel (Iris pseudacorus), Blauer Weiden (Salix salicaria), Gilbweiderich (Lysimachia vulgaris)

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 1915 Blatt 2, abzuschließen, zwischenlagern und wieder zu verwenden.

2. Auf dem mit D2 gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze, darunter 10 % Bäume zu pflanzen.

3. Auf dem mit D1, D3, D4 und D5 gekennzeichneten Flächen sind die in der Be-gründung beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

E Hinweise

1. Fassadenkletter sind zu vermeiden.

2. Wege, Terrassen, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z. B. offenes Pflaster, Schotterrasen, wasser-gelassene Decken o.ä.), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

3. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (z. B. Produktion, Bewässerung der Außenanlagen bzw. Garten). Auf Privatgrundstücken sollte hierzu mindestens 3 cbm fassende Behälter installiert werden. Eine Benutzung für die Toilettenspülung wird empfohlen.

F Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für die Katasterkarten und Vermessungspläne in Rheinland-Pfalz.

