

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ayl, Ortsteil Biebelhausen "Gewerbegebiet Biebelhausener Mühle"

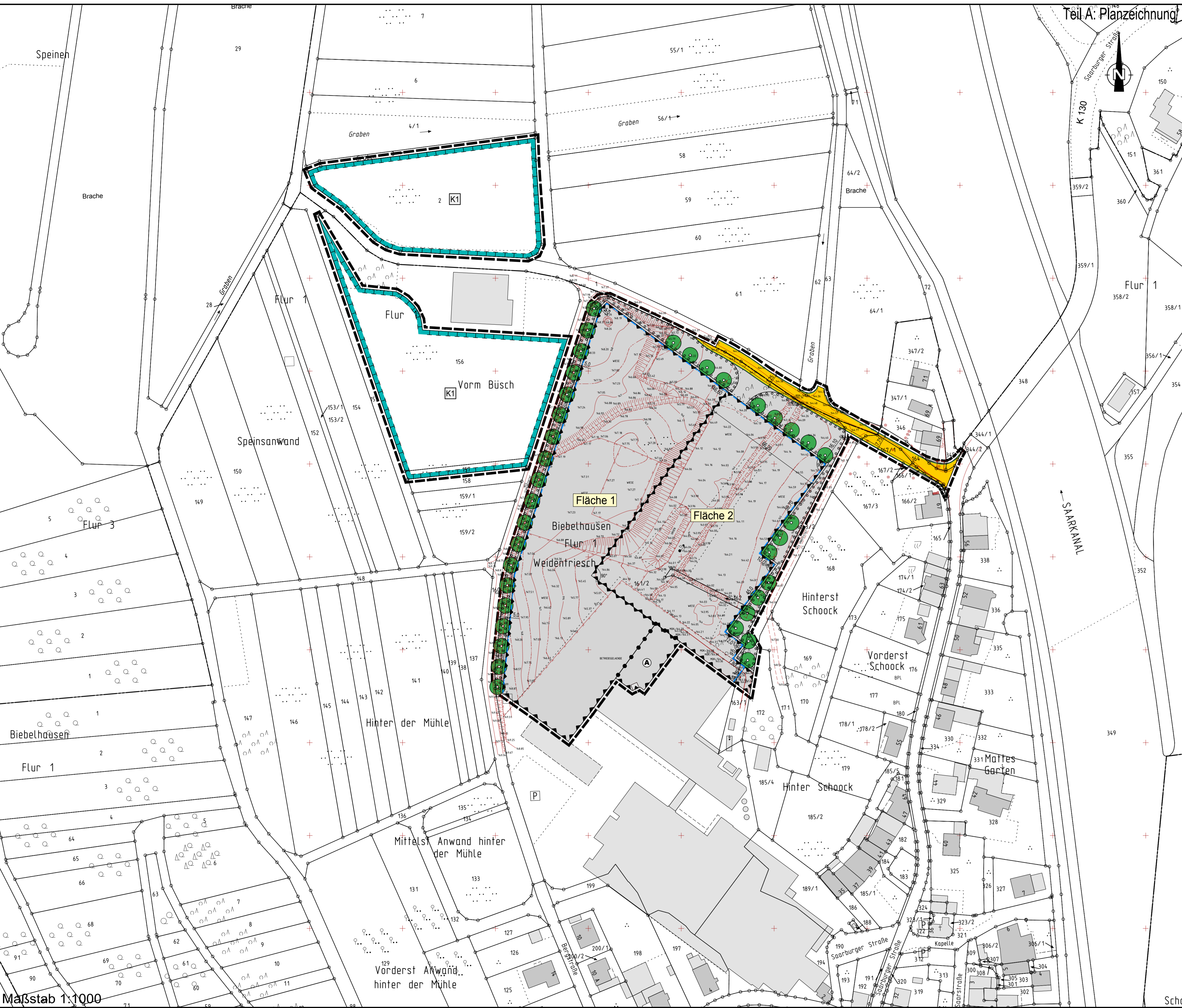


Table with 4 columns: Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan, Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke, Gemeinderat Ayl hat am 12.10.2006... Beschluss, Gemeinderat Ayl hat am 12.10.2006... Ratifizierung.

Teil A: Planzeichnung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Einzelhandel aller Art ist nur insoweit zulässig, sofern eine im begründeten Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des Großbäckereibetriebes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Werkverkauf) und diese in Bezug auf Fläche und Umsatz eine deutlich untergeordnete Funktion einnimmt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Gebäudehöhe / Oberkante
Die maximal zulässige Gebäudehöhe / Oberkante baulicher Anlagen beträgt 163,54 m ü. NN.

3. Anforderungen an den Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sind im Gewerbegebiet nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LA nicht überschreiten.

Table with 3 columns: Fläche, Emissionskontingent dB(A)/m², tags, nachts. Values: 1 | 60 | 45; 2 | 55 | 40

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Anlage von Strauchhecken auf Böschungen
Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Pflanzung von Hochstämmen
Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Lärche der Art und Sortierung Winterlärche - Tilia cordata Rancho, Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

4.4 Gestaltung der Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Nicht überdeckte Pkw-Stellplätze sind mit teildurchlässigen und teilbegrünten Belägen (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen) zu befestigen.

4.5 Ersatzmaßnahmen (Flurstück 2, Flur 2 und Flurstücke 156 und 157, Flur 1)
Auf den mit K1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist pro überschrittene 120 m² Grundfläche der anrechenbaren Ersatzflächenrundsfläche je ein hochstämmiger Obstbaum der Liste D' zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGE- RICHERN MASSNAHMEN, PFLANZQUALITÄTEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Alle Pflanzungen entsprechend der Festsetzungen unter Ziffern 4.1 und 4.2 sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellungsbescheinigung für die Gebäude (ggf. auch in Teilabschnitten) durchzuführen. Dabei sind die zwischen den geplanten Baukörpern und den Planbegrenzungen gelegenen Pflanzungen, die die räumliche Eingrünung der Betriebsanlagen übernehmen, vom Gebäudebestand aus bis auf Höhe der nördlichen Giebelwand eines jeden Bauabschnittes in der ersten auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzerschutzmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
Hochstämme: 20 - 25 cm Stammumfang
Obstbäume: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Die Mindestpflanzabstände für Flächenpflanzungen werden mit 1,00 x 1,50 m festgesetzt.

Bei den im Rahmen der gründerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 75 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzentlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „E“ empfohlen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 i.BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
6. Gestaltung der Dachflächen
Es sind nur flache oder flach geneigte Dächer zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°. Technische Anlagen und Einrichtungen werden hiervon nicht berührt.

7. Reklame- und Werbeanlagen
7.1 Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7.2 Freistehende Reklame- und Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Breite von 10,00 m nicht überschreiten.
7.3 Nicht freistehende Reklame- und Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig und dürfen die tatsächliche Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

- 1. Liste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Liste „A“ - Bäume I. Ordnung
Liste „B“ - Bäume II. Ordnung
Liste „C“ - Sträucher
Liste „D“ - Streuobst
Liste „E“ - Heckenpflanzen

Table with 4 columns: Species names (Acer pseudoplatanus, Bergholm, Acer campestris, Feldahorn, etc.), German names (Acer pseudoplatanus, Bergahorn, etc.), Latin names (Acer campestris, Feldahorn, etc.), and other names.

Table with 2 columns: Species names (Aplousanat, Baumanna Renette, etc.), German names (Aplousanat, Baumanna Renette, etc.), Latin names (Acer campestris, Feldahorn, etc.), and other names.

2. Dachbegrünung
Die extensive Begrünung der Gebäudedächer (Hallen etc.) wird zur Reduzierung der klimatischen Auswirkungen der Bebauung sowie zur Erhöhung der Artenvielfalt und Verbesserung des Ausgleichs der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen.

3. Grenzabstände für Pflanzen
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der Eilte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

4. Herstellung von Pflanzungen
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

5. Schutz von Pflanzenbeständen
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Nutzung des Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen (z.B. für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung).

7. Schutz des Bodens
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und von Vermineralung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

8. Boden und Baugrund
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

9. Bodendenkmmpflichtige Belange
Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erderfahrungen, Mauerreste, Knochen, u.a.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

10. Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von Natriumdampf-Niederdruckleuchten empfohlen (bis zu 30% Energieeinsparung sowie Schutz nachtaktiver Insekten durch geringe Anstrahlung).

11. Abfälle
Sollten sich bei Baumaßnahmen entsprechende Verdachtsmomente zu Abfallablagerungen (z.B. Bauschutt, Haus- und Geweremüll etc.) oder sonstige Hinweise (z.B. geruchliche oder optische Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Stelle Wassereirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

12. Altablagung
Im Planungsbereich ist die Altablagung -Ablagerungsstelle Ayl, Weidentrielsch, REG Nr. 235 05 002 - 215' betroffen. Bei der Altablagungsstelle würde - lt. Erhebungs-/Bearbeitungsbogen Bauschutt und Erdaushub abgelagert.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

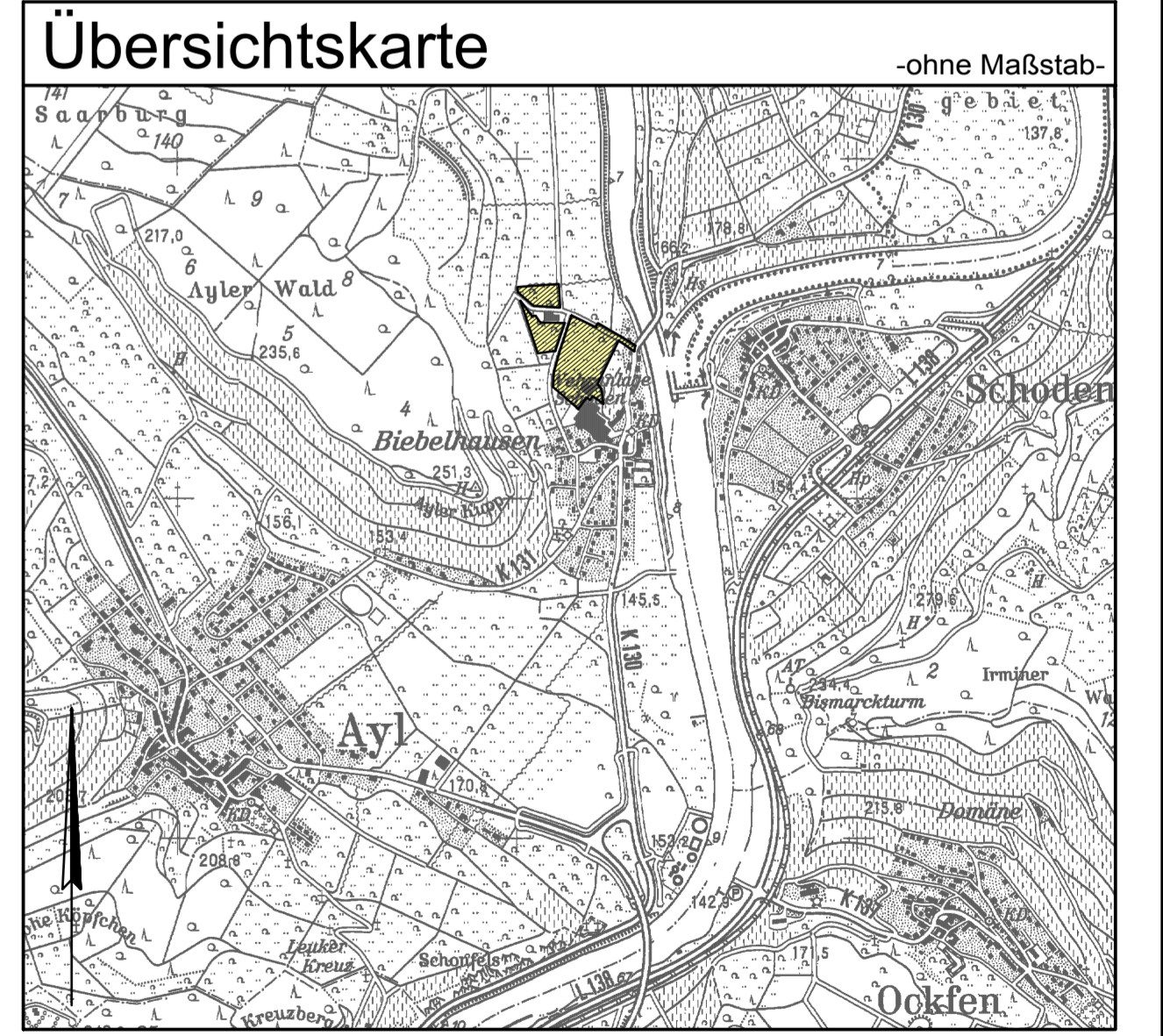
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrfläche
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.25a u. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Einzelbäumen
Anpflanzen von Hecken

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
Zuordnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß textlichen Festsetzungen
Geländeaufmaß



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ayl Ortsteil Biebelhausen "Gewerbegebiet Biebelhausener Mühle"

Table with 2 columns: Plan-Nr. 001.1, Projekt-Nr. 9247, Maßstab 1:1000, Datum 13.12.2012. Right side contains BKS Ingenieurbüro logo and contact info.