

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



Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 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 Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Einzelhandel aller Art ist nur insoweit zulässig, sofern eine im begründeten Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des Großbäckereibetriebes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Werksverkauf) und diese in Bezug auf Fläche und Umsatz eine deutlich untergeordnete Funktion einnimmt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gebäudehöhe / Oberkante**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe / Oberkante baulicher Anlagen beträgt 163,54 m ü. NN. Im Teilbereich A, in der Planzeichnung durch Eintrag des Großbuchstaben 'A' in einem runden schwarzen Rahmen mit weißem Hintergrund gekennzeichnet, beträgt die zulässige Gebäudehöhe / Oberkante baulicher Anlagen maximal 168,85 m. NN. Oberer Messpunkt für die absolute Höhe der Gebäude ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.
 - 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 L_{eq} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent $dB(A)/m^2$	
	tags	nachts
1	60	45
2	55	40
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Anlage von Strauchhecken auf Böschungen**
Die durch Planzeichnungen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen lt. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) im Dreiecksverband anzulegen. Die Pflanzabstände betragen 1,00 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen.
 - Pflanzung von Hochstämmen**
Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Linde der Art und Sortierung Winterlinde – Tilia cordata Rancho, Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, 20 – 25 cm Stammumfang* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verschönerung der dargestellten Standorte um jeweils bis zu 15,00 m ist zulässig.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind in der ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Unterhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren. Die Flächen, auf denen die Obstbäume gepflanzt werden, sind als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen; das Schnittgut ist zu beseitigen.
 - Gestaltung der Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Nicht überdeckte Pkw-Stellplätze sind mit teildurchlässigen und teilbegrüntem Belag (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen) zu befestigen.
 - 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 Ersatzflächenrundstücke je ein hochstämmiger Obstbaum der Liste 'D' zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind in den ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Unterhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren. Die Flächen, auf denen die Obstbäume gepflanzt werden, sind als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen; das Schnittgut ist zu beseitigen.
- UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGE-RECHEN 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 Fertigstellungsbeurteilung für die Gebäude (ggf. auch in Teilabschnitten) durchzuführen. Dabei sind die zwischen den geplanten Baukörpern und den Pflanzbegrenzungen 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. Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:
 - Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
 - Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
 - Hochstämme: 20 - 25 cm Stammumfang
 - Obstbäume: Hochstämme, 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.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

- Liste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Liste „B“ - Bäume II. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Acer campestre
Acer platanoides	Carpinus betulus
Fraxinus excelsior	Juglans regia
Quercus petraea	Prunus avium
Tilia cordata	Prunus padus
	Salix caprea
	Sorbus aucuparia
	Sorbus torminalis
	Elisbeere

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 i.BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 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.
- Reklame- und Werbeanlagen**
 - Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Freistehende Reklame- und Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Breite von 10,00 m nicht überschreiten.
 - Nicht freistehende Reklame- und Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig und dürfen die tatsächliche Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.

Liste „C“ - Sträucher

Cornus sanguinea	Buddleia fallowii
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eurotia	Pflanzholz
Euonymus europaeus	Heckenrosche
Lonicera xylosteum	Heckenrosche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Spiraea japonica	Flammenblume
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Streuobst

Aplousani	
Baumanna Renette, Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Großschneider, Jacob Fischer, Jakob Label, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Orléans, Winterambour, Zuccalmaglio Renette	
Birnenorten:	
Alexander, Lucas, Clapps, Lieblich, Conference, Gehrts, Butterbirne, Güte, Louis, Varendeschäufel, Williams Christ	
Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:	
Zwische 7 Pflaum 7 Maraske 1 Waldru 1 Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildrose, Speierling, Mispel)	

Liste „E“ - Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis I.A.	Sauerdorn (nur großblättrige Sorten)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Buddleia fallowii
Crataegus	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare I.	Liguster, Ramweide
Viburnum opulus	Schneeball

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
z.B. OK_{max} 163,50m Oberkante als Höchstmaß (gemessen über NN)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
— Baugrenze

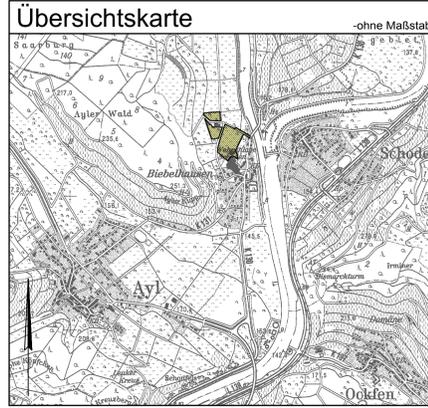
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
■ Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)
■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
z.B. K1 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

<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <p>1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>2. Verordnung über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>3. Verordnung über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>4. Landesgesetz über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>5. Landesgesetz über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>6. Landesgesetz über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>7. Landesgesetz über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>8. Landesgesetz über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>9. Landesgesetz über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>10. Landesgesetz über die Baugrenzen von Gewerbe- und Industriezonen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p>	<p>Die Darstellung der Grenzen und die Beschriftung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsurteile entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung.</p> <p>s. Schreiben Vermessungs- und Katasteramt Trier vom 02.09.2011 (AZ 20 511)</p>	<p>Der Gemeinderat Ayl hat am 12.10.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.12.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ordentlich bekanntgegeben.</p>	<p>Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes über die Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erläuterung gegeben. Datum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 13.12.2006 ordentlich bekanntgegeben.</p>	<p>Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung öffentlich unterrichtet. Ihnen wurde mit Schreiben vom 22.11.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 31.01.2007 gegeben.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 01.03.2007 geprüft. Die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.</p>	<p>Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.08.2007 bis 21.09.2007 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.08.2007 mit dem Hinweis ordentlich bekanntgegeben. Das Anzeigen während der Auslegung ist vorgeschrieben worden. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 01.03.2007 geprüft. Die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.</p>
<p>Im Zeitraum vom 10.08.2011 bis 24.08.2011 fand eine erneute (2.) öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.08.2011 mit dem Hinweis ordentlich bekanntgegeben. Das Anzeigen während der Auslegung ist vorgeschrieben worden. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen werden, wurden über die erneute (2.) öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 03.12.2012 geprüft. Die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.</p>	<p>Der Gemeinderat Ayl hat am 13.12.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 68 Landesverordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.</p>	<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Übernahmestufe des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan IN KRAFT</p>	<p>Der Satzungsentwurf über den Bebauungsplan vom 13.12.2012 ist am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekanntgegeben worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan IN KRAFT</p>	<p>In der Bekanntmachung des Satzungsentwurfes ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.</p>	<p>Alle Pflanzungen entsprechend der Festsetzungen unter Ziffern 4.1 und 4.2 sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellungsbeurteilung für die Gebäude (ggf. auch in Teilabschnitten) durchzuführen. Dabei sind die zwischen den geplanten Baukörpern und den Pflanzbegrenzungen 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.</p>	
Ayl. den	Ayl. den	Ayl. den	Ayl. den	Ayl. den	Ayl. den	Ayl. den	Ayl. den
Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ayl Ortsteil Biebelhausen "Gewerbegebiet Biebelhausener Mühle"

Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 9247
Maßstab: 1:1000
Datum: 13.12.2012
Blattgröße: 123x78 cm

Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESSELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELTPLANUNG GMBH
MINNENSTRASSE 176
D-52929 TROAR
WWW.BKS-STREIC.DE