

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 770/771 "Wasenweg" - Stadtteil
Heimbach-Weis -

A) Festsetzung gem. § 9 Abs. Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes, GE, gelten allgemein die Festsetzungen nach § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
2. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden allgemein zugelassen.
3. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,00 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten gestattet werden, wenn die Grünzonen und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
4. Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von Kraftfahrzeugstellplätzen, ausgeschlossen.

Hinweis:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. In der Wasserschutzzone III a sind bei der Anzeige von baulichen Anlagen die Voraussetzungen für eine vollständige Abwasserbeseitigung zu beachten.

B) Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung (LBauO) und § 31 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Innerhalb der Flächen, auf denen eine Bebauung ausgewiesen ist, können Aufbauten als Ausnahme z.B. für Schornsteine, Masten, Aufzüge, Siloanlagen oder Hochregallager über die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Höhe hinaus, zugelassen werden.
2. Im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entlang der Verkehrsfläche nur Einfriedungen in transparenter Ausführung (Metall oder Holz) bis zu einer Gesamthöhe von 2,25 m zulässig.
3. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 1,00 m Höhe, zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
4. Innerhalb der im Plan festgesetzten Sichtflächen ist die Einrichtung von Werbeanlagen nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86 Landesbauordnung (LBauO) und § 17 Landespflegegesetzes (LPflG)

1. Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind 20% der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Davon ist mind. die Hälfte der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. Auf den im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind alle 20,00 m großkronige Bäume anzupflanzen. Sofern die Grundstücke eine geringere Breite als 20,00 m haben, ist je Grundstück mind. ein großkroniger Baum anzupflanzen. Bereits vorhandene (z.B. Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten.
3. Im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und privaten Ein- und Ausfahrten sind die Bepflanzungen so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die in der Pflanzliste mit + gekennzeichneten Pflanzen sind als Bepflanzung in den o.a. Bereichen zulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn Sträucher gewählt werden, die aufgrund ihrer artgebundenen Eigenschaft nicht höher als 0,7 m werden.
4. Großflächige Parkplätze von über 500 m² Fläche sind mit einem großkronigen Baum pro 100 m² zu bepflanzen.
5. Für die innerhalb des Plangebietes zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher festgesetzten öffentlichen und privaten Flächen sind lt. Pflanzliste nachfolgende Bepflanzungen für Laubbäume, Nadelbäume und Sträucher zulässig.

Hinweis: Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

Pflanzliste

Laubbäume

QR - Quercus rubra	- Roteiche
QO - Quercus robur	- Deutsche Eiche
CB - Carpinus betulus	- Hainbuche
FS - Fagus silvatica	- Buche
SJ - Sophora japonica	- Schnurbaum
SA - Sobus aucuparia	- Vogelbeere
SR - Sobus aria	- Mehlbeere
CC - Corylus colurna	- Baumhasel
PP - Prunus padus	- Traubenkirsche
TC - Tilia cordata	- Winterlinde
PA - Prunus avium	- Vogelkirsche
AC - Acer campestre	- Feldahorn
AP - Acer platanoides	- Spitzahorn
AG - Alnus glutinosa	- Schwarzerle

Nadelbäume

LD - <i>Larix decidua</i>	- Lärche, europäisch
PD - <i>Pseudotsuga douglasia</i>	- Douglasie
TB - <i>Taxus baccata</i>	- Eibe
PS - <i>Pinus silvestris</i>	- Föhre
PN - <i>Pinus nigra austriaca</i>	- Österr. Schwarzkiefer
TA - <i>Tsuga canadensis</i>	- Hemlockstanne
PO - <i>Picea omorica</i>	- Serbische Fichte

Sträucher

RC - <i>Rosa canina</i>	- Gemeine Rose
VR - <i>Viburnum vulgare</i>	- Immergrüner Schneeball
LV - <i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
AA - <i>Amelanchier canadensis</i>	- Felsenbirne
RR - <i>Rosa rubrifolia</i>	- Rotblühende Heckenrose
RS - <i>Rosa spinosissima</i>	- Pimpinellrose
+ LP - <i>Lonicera pileata</i>	- Heckenkirsche
CM - <i>Cornus max</i>	- Kornellkirsche
EE - <i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen
PC - <i>Pyracantha coccinea</i> Kasan	- Feuerdorn
CI - <i>Cercis siliquastrum</i>	- Judasbaum
CL - <i>Chenomeles lagenaria</i>	- Scheinquitte
+ CA - <i>Cornus alba</i>	- Hartriegel
CS - <i>Cornus sanguinea</i>	- Blutroter Hartriegel
CO - <i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
LX - <i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
VO - <i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball
VL - <i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
+ PF - <i>Potentilla fruticosa</i>	- Fingerstrauch (niedere Sorte)
+ SC - <i>Symphoricarpos chenaultii</i>	- Schneebeere
+ C - <i>Cotoneaster hybridus</i>	- Bergmispel (Bodendecker)

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung (GO) für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.