

TEXTFESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet II", Bernkastel-Kues, Gemarkung Andel; 1. Änderung
Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird folgendes festgesetzt.

Teile A) *in Verbindung mit §§ 1 - 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO)*

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch-BauG,

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB + § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Unzulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadt relevanten Sortimenten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16+17 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Baumassenzahl (BMZ) = 10,0

2.1 Die maximal zulässige First-, Trauf- und Sockelhöhe (§9 Abs. 2 BauGB + § 16 Abs. 3 BauNVO)

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) = 7,5 m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) = 9,5 m

Traufhöhen werden vom Straßenbegrenzungspunkt (Planstraße A) bis zum Schnittpunkt OK-Dach mit Gebäudeaußenkante (Fassade) gemessen. Bezugspunkt ist die Mitte des Gebäudes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet ist "offene Bauweise" festgesetzt.

4. Flächen für private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 12 + 14 BauNVO)

Zulässiger Abstand zwischen Garage / Carport zur Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Teile B)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde Bernkastel-Kues erläßt für den Planbereich des Bebauungsplanes gemäß § 88 Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz (LBauO) in Verbindung mit § 9 LBauO folgende Festsetzungen.

1. Dächer

Zulässige Dachformen sind Sattel- und Flachdächer. Satteldächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sollte möglichst grautönige Materialien (Farbton nach RAL 7000 - Fehgrau oder dunkler) verwendet werden.

2. Fassaden

Helle Materialien mit einem Helligkeitsbezugswert > 40. Bei Lackierungen nach RAL 7030 (Steingrau) oder heller

3. Werbung

Maximale Höhe von Werbeanlagen 1,5 m. Bei Werbeanlagen an Gebäuden bis maximal Traufhöhe.

4. Einfriedungen

Bis maximal 2,0 m Höhe sind nur transparente Einzäunungen zulässig. (Stütz-) Mauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

5. Befestigungen

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hof- und Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen. Es können verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen o.ä. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit, sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.

Teile C)

Naturschutzfachliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a und 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB)

1.1 Aufschüttungs- und Abgrabungsböschungen müssen ab einer Höhe von 2,0 m durch eine mind. 0,5 m breite Berme gestaffelt werden und dürfen eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten.

1.2 Auf den im B-Plan mit A3 gekennzeichneten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Retentionsanlagen

> Die Retentionsmulden sind ohne Schotterauflage auszubilden.

> Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszubilden.

> Die Bodenoffenen Bereiche sind nach Fertigstellung des Planum mit einer Standortgerechten Saatgutmischung frischer bis feuchter Standorte mit mind. 15-20 Kräuterarten und max. 10% Grasanteil einzusäen.

> Die eingesäten Flächen sind je nach hydraulischer Erfordernis max. einmal im Jahr zu mulchen oder zu mähen

Restflächen

> Auf den nicht durch Retentionsanlagen in Anspruch genommenen Restflächen sind -unter Erarbeitung eines Ausführungsplanes- pro 200 m² Fläche ein Laubbaum (ca. 45 Stk) und 30 Laubsträucher (ca. 1350 Stk) in Einzelstand (nur Bäume), lockeren Gruppen oder geschlossenen Hecken anzupflanzen.

Als Arten sind zu verwenden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus Betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 3xv, m.Db., 14-16] Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogymna*), [3-5 Grundtriebe].

> Die gehölzfreien Flächen (ca. 7.700 m²) sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung mittlerer Standorte mit mind. 15 - 20 räuterarten und max. 10% Grasanteil einzusäen und nachfolgend der gelenkten (max. einmalige Mahd oder Mulchen im Jahr) bzw. der freien (keine Pflege) Sukzession zu überlassen.

2. Pflanzbindungen / Pflanzpflichten (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

2.1 Auf den innerbetrieblichen Abgrabungs- und Aufschüttungsböschungen der privaten Baugrundstücken sind -unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes- geschlossene, höhengestaffelte Hecken aus Bäumen und Sträuchern im geschlossenen Verband anzulegen. Folgende Angaben zur Staffelung dienen als Anhaltspunkte:

	15 m	10 m	5 m
Krautsaum am äußeren und inneren Rand	je 2 m	je 1 m	je 1 m
Strauchpflanzung (Stand 1x1) (talwärts bzw. am äußeren Rand vom Baugebiet abgewandt)	4-reihig	3-reihig	1-reihig
Sträucher und Bäume 2. Ordnung (Stand 1x1 m)	5-reihig	4-reihig	2-reihig
Bäume 1. Ordnung (Stand 2x2 m) (bergwärts bzw. am inneren Rand zum Gewerbegebiet)	2 Reihen	1 Reihe	----

Bei den Pflanzungen sind mind. 5 Arten gem. Pkt. 2.7 auf 10 lfm zu verwenden.

2.2 Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten sind 20 hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung (Durchmesser Pflanzscheibe mind. 2 m) anzupflanzen.

2.3 Oberirdische Stellplätze innerhalb der Betriebsflächen sind jeweils pro 5 Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum 1. Ordnung gem. Artenlisten Pkt. 2.6 zu überstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offene Baumscheiben (Durchmesser ca. 2 m) zu setzen.

2.4 Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m² keine Öffnungen aufweisen, sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen.

2.5 Zur Begrünung der gewerblichen und häuslichen (Betriebswohnungen) Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

2.6 Für die Pflanzungen gem. 2.1 bis 2.4 ist aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche); *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), Hochstamm/Stamm-Busch, 3xv, m.Db., 12-14

Bäume 2. Ordnung: *Acer campestre* (Feldahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche); *Prunus avium* (Vogelkirsche) *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), Heister, 2xv, o.B., 200-250

Sträucher: *Cornus sanguinea* (Hartriegel); *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix caprea* (Salweide); *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gem. Schneeball), 4-5 Grundtriebe, 60 -100 bzw. 100 - 150

Ranker: *Clematis vitalba* (Waldrebe); *Hedera helix* (Efeu); *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich)

3. Umsetzung und Zuordnung (§§ 1 a, 135 a (1) BauGB)

3.1 Die in den Punkten 1 und 2 aufgeführten Maßnahme sind durchzuführen in der ersten Pflanzperiode:

Pkt. 1.3 nach Gebrauchsfertigkeit der Entwässerungsanlagen

Pkt. 2.1 nach Gebrauchsfertigkeit der jeweils zugeordneten Betriebsfläche

Pkt. 2.2 nach Gebrauchsfertigkeit der jeweils zugeordneten Betriebsfläche bzw. Endstufenausbau der Erschließungsstraße

Pkt. 2.3 nach Gebrauchsfertigkeit der Stellplatzanlagen

Pkt. 2.4 nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes

3.2 Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt zu

Pkt. 1.3 (A3) 7% der Erschließungsstraßen, 93% aller neuen Baugrundstücke (inkl. Löschwasserbevorratung)

Pkt. 2.1 100% der Erschließungsstraßen

Pkt. 2.2 100% den jeweiligen Betriebsflächen bzw. 100% der Erschließungsstraße

Pkt. 2.3 100% den jeweiligen Betriebsflächen

Pkt. 2.4 100% den jeweiligen Betriebsflächen

4. Hinweise / Empfehlungen

4.1 Flachdächer sind flächig extensiv zu begrünen (Substarhöhe: mind. 4 - 6 cm).

4.2 Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen, Produktion) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

4.3 Die externe Ausgleichsmaßnahme A1 (Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald mit Freistellung des Baches) wird auf Gemarkung Bernkastel, Flur 6, Flurstück 115/9 festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahme A1 erfolgt in der ersten Vegetationspause nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße A. Die Maßnahme ist zu 93% den Baugrundstücken und zu 7% der Erschließungsstraße zugeordnet. Für die externe Ausgleichsmaßnahme A2 (Umwandlung von Rebanlagen in extensiv genutzte Grünländer und Obstwiesen) kann noch keine definitive Lagebezeichnung genannt werden, da diese Flächen erst erworben und zugeteilt werden müssen. Die Umsetzung der Maßnahmen A2 kann erst nach Erwerb bzw. Freigabe durch das Kulturamt erfolgen. Die Maßnahme ist zu 5% der Erschließungsstraße, zu 75% allen neuen Baugrundstücken und zu 20% den Retentionsanlagen / Löschwasserbevorratung zugeordnet.

4.4 Funde müssen unverzüglich nach § 17 Denkmalschutzpflegegesetz gemeldet werden. Fundmeldungen sind telefonisch an die Denkmalbehörde oder an die betreffende Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung zu richten, die die Meldung unverzüglich an die Fachbehörde weiterleitet.

4.5 Zur Einsparung natürlicher Ressourcen sowie für aktiven Klimaschutz wird empfohlen:

- die Verwendung umweltfreundlicher Materialien

- die Nutzung alternativer Energiequellen wie z.B. Sonnenenergie, Wind, Erdwärme etc.

- die Verwertung/Folgenutzung von Grund und Boden auf dem Baugrundstück

4.6 Zur Einhaltung des Sicherheitsraumes bei der Straßenbeleuchtung nach EAE 85/95 ist die Errichtung ggf. auf den Privatanliegergrundstücken erforderlich. Eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße erfordert die Anordnung der Leuchten vor den Grundstücken. Auf evtl. Beeinträchtigungen von Ein- und Ausfahrten wird hingewiesen.