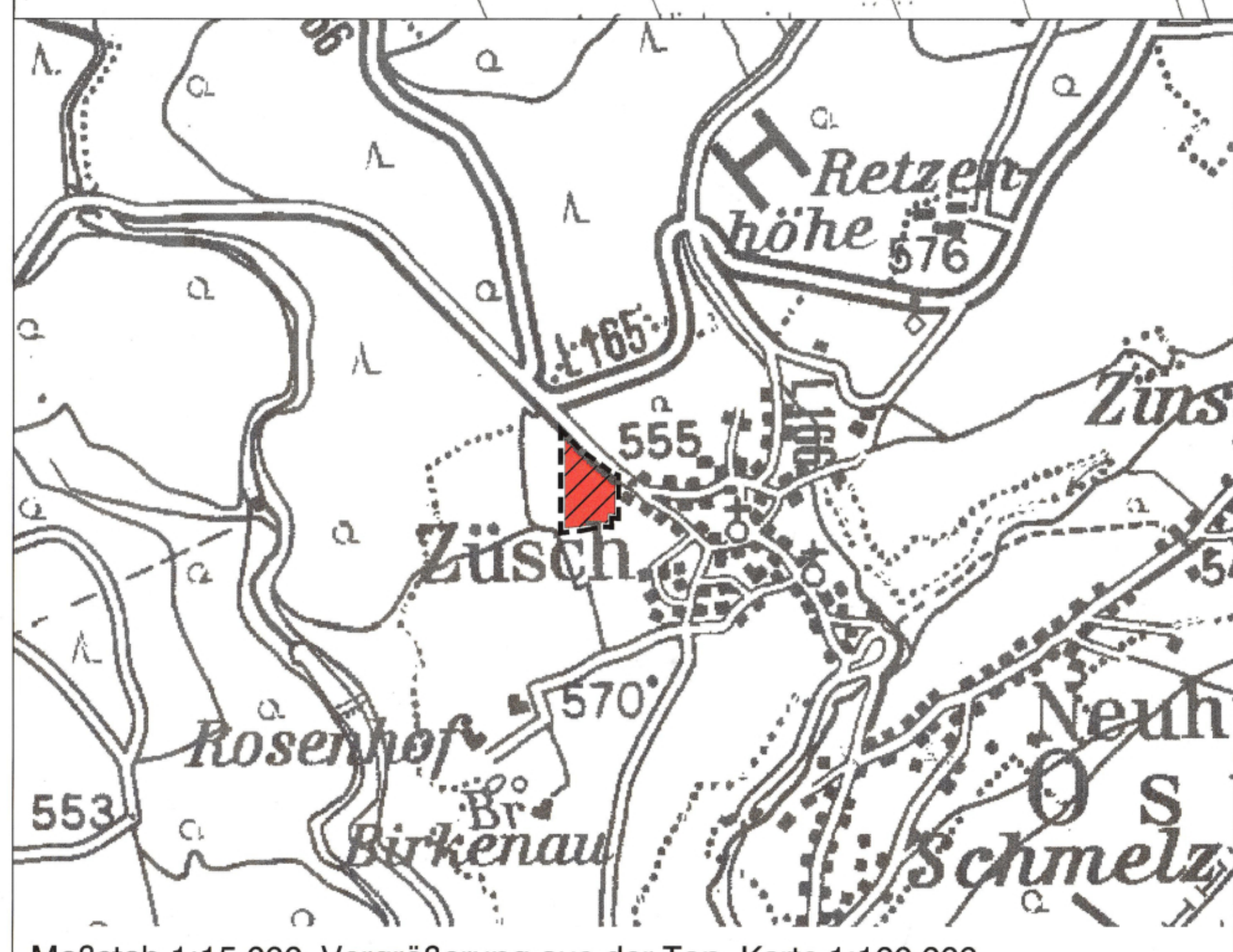
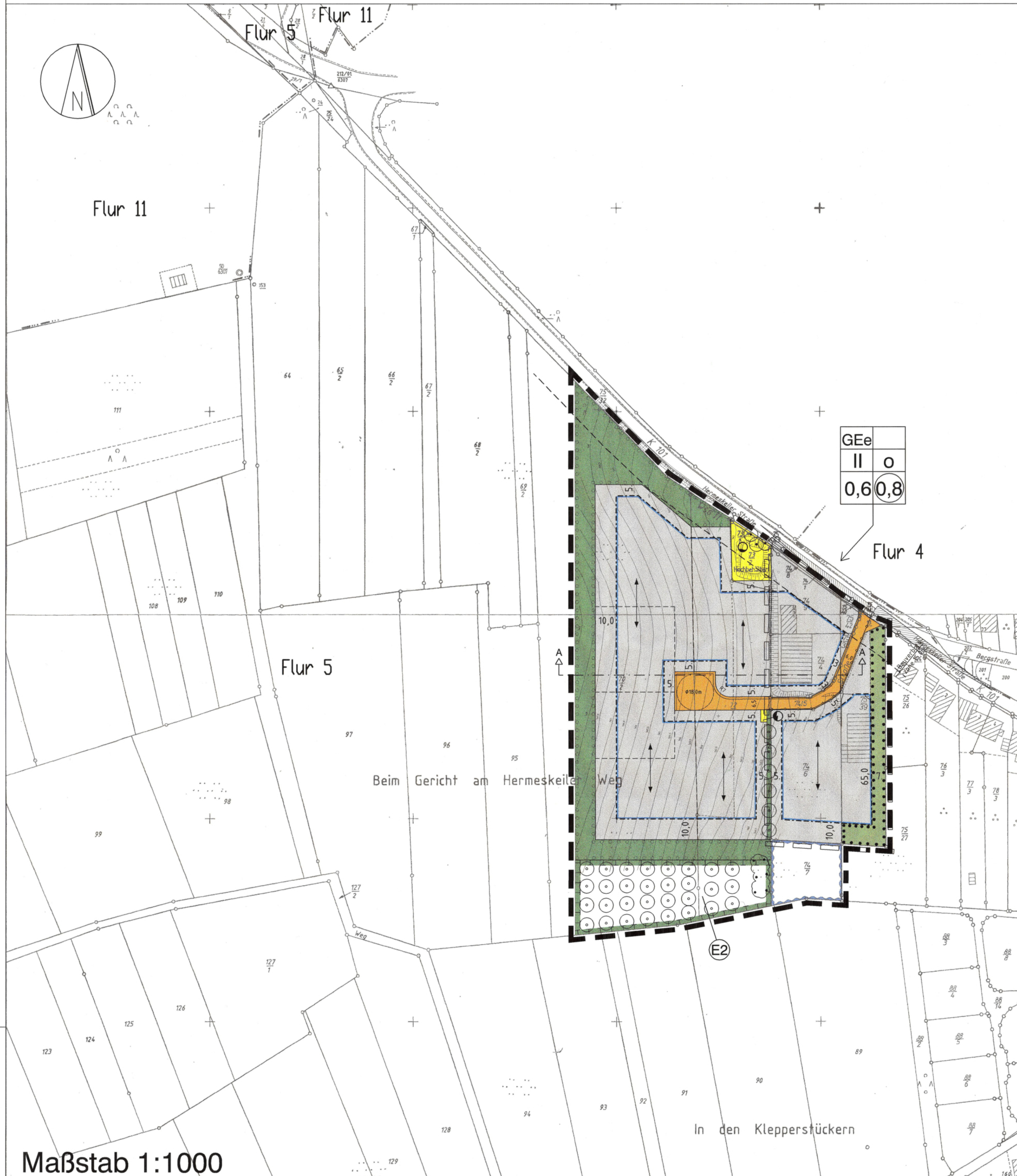


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ZÜSCH Teilgebiet "Gewerbegebiet" 1. Änderung und Erweiterung

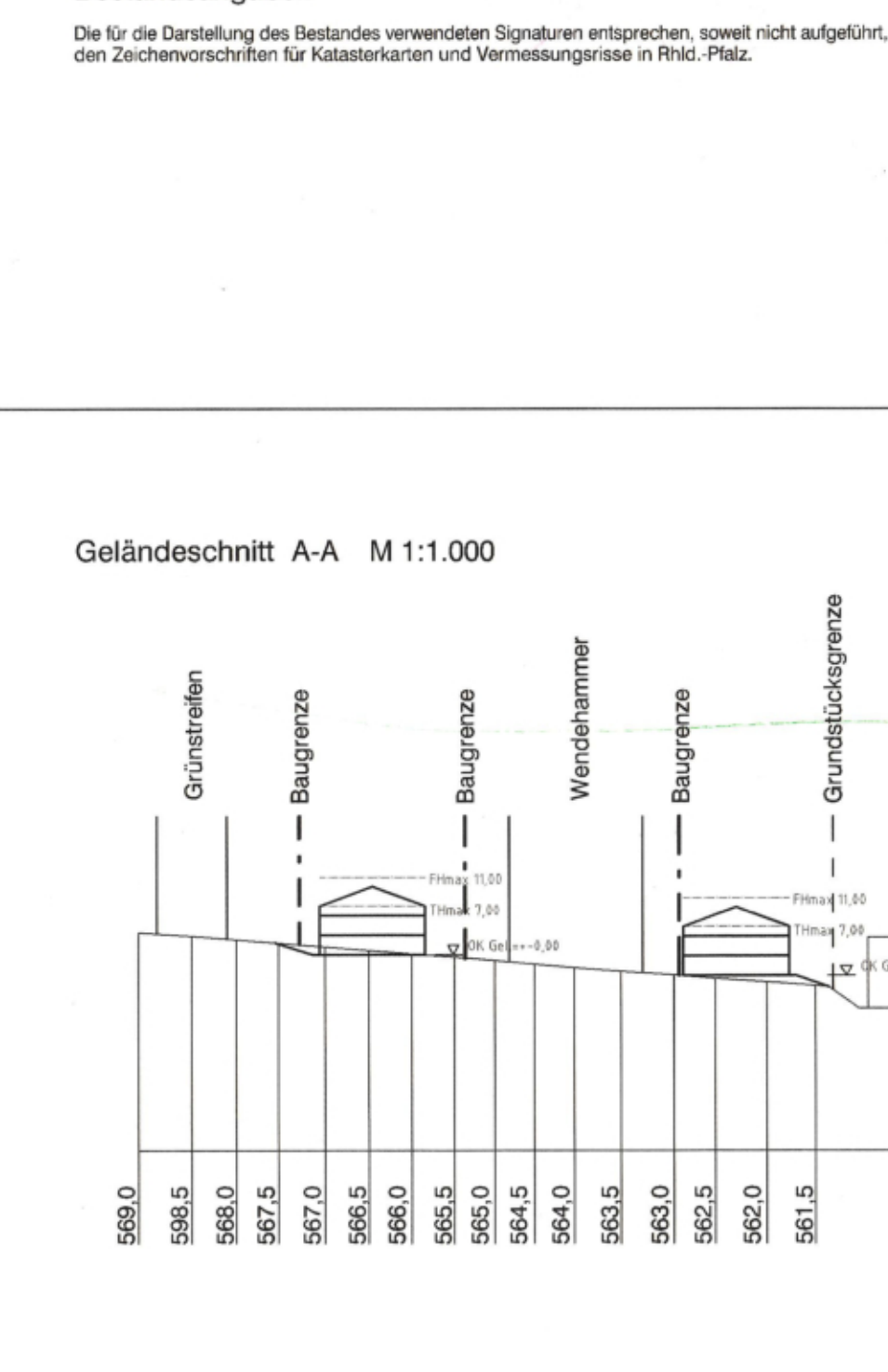


## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe
Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.	II 0
Füllform der Nutzungsachablone	ART DER BAULICHEN NUTZUNG MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE (GESCHOSS- FLÄCHENZAHL)
Bauweise, Baugrenzen	Offene Bauweise Baugrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)	O - - - - - - - - - -
Verkehrsräume	Strassenverkehrsfläche Sichtdreieck	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasserleitung	Flächenmaßzahl	
Zweckbestimmung: Wasser	Zweckbestimmung: Elektrizität	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	unterirdisch (20kV/Kabel) (H)	
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Maßnahmen-Nr. (s. text. Festsetzungen)	Anpflanzen Einzelbaum Einhalten Einzelbaum Einhalten Gehölz	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Pflanzzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H) Vorhandene Geländeoberfläche über NN (H) Böschung (voh) (H) Hauptfließrichtung	
Bestandsangaben	Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichensystemen für Katasterkarten und Vermessungspläne in RHO, Pflanz.	

## Geländeschnitt A-A M 1:1.000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt.
  - Es sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den durch schalltechnische Untersuchungen festgestellten, maximal zulässigen Schallleistungspegel L<sub>W</sub> in dB(A) („Immissionsvorläufer“, maximal zulässiger Schallleistungspegel (FSP) tags L<sub>W</sub> = 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts L<sub>W</sub> = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Bei Bauantragstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schallleistungspegel ggfs. ein Nachweis zu erbringen.
  - Nutzungen nach § 3(3) BauNVO sind nicht zulässig.
  - Nutzungen nach § 8(3) BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO für eine Wohneinheit bis zu 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Betriebsgrundstück unter Beachtung der Festsetzung B) zulässig.
  - Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht zulässig.
- B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBAU**
- Dächer:  
Für gewerblich genutzte Lager- oder Produktionsgebäude o.ä., sowie in baulichem Zusammenhang stehende Betriebsinhaberwohnungen, sind Sattel- und Pultdächer von 10° bis 25° zulässig. Für Gebäude, die einer Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dienen, sind darüber hinaus geneigte Dächer bis max. 45° zulässig. Die Festsetzung B) ist jeweils zu beachten.
  - Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) oder „nicht glasierten“ Platten sowie vorbewitterter Zinkblechdeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombimaterialien mit Glas zulässig. Flachdächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.
  - Für die zul. Gebäudehöhe werden bei maximal zweigeschossiger Bauweise folgende Höchstwerte festgesetzt:  
- Traufhöhe max. 7,00 m  
- Firsthöhe max. 11,00 m.  
Trauf- und Firsthöhe dürfen nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Schornsteine etc. überschritten werden. Trauf- und Firsthöhe werden gemessen von Oberkante Gelände (künftiges, ggfs. künstlich verändertes Gelände) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
  - Anschüttungen und Abgrabungen sind mit wechselnden Neigungen flacher als 1:2 auszubilden. Ab einer Höhe von 2,0 m ist eine mind. 1,0 m breite Berme einzubauen.
  - Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blendend. Das Anbringen auf Dächern sowie oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % einer Wandfläche umfassen. Werbepylonen, Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung können im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)25 BauGB)**
- Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie Zufahrten sind mit nicht bodenversäuernden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenes Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Erfordernis aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.
  - Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken bzw. der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ auf Flurstück 74/7 in flachen Erdmüden zurückzuhalten (und soweit möglich) über die belebte Bodenzone zu versickern. Das erforderliche Retentionsvolumen ist mit 25 l/m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Grundfläche anzusetzen. Die Rückhaltekapazität des Pflasters überbaut auf der Straßeneinweissung. Nach Herstellung der Mulden ist Flurstück 74/7 entlang der Grenze des Geltungsbereichs dreireihig im Abstand von 3 m mit Erlen zu bepflanzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Niederschlagswasser (z. B. von Eigenverbraucherkanalsteifen oder Waschtöpfen) ist nach entsprechender Vorbehandlung in den Schutzwasserkanal zu leiten. Die Fläche E 2 ist mit hochstämmigen Obstbäumen (lokale Sorten) im Pflanzabstand 8 - 10 m zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Unterwuchs ist ohne Düngung 1 - 2 x pro Jahr zu mähen oder extensiv zu beweidern. Im Falle einer Beweidung ist ein lichterdrücker Verbisschutz notwendig.
- D) Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9(1)25 BauGB)**
- Die im Plan als Bestand eingetragenen Gehölze (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18.920 zu schützen.
  - Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils sechs Stellplätze ein Laubbäumchen 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  - Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Als Einzelbäume sind Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist pro 100 m<sup>2</sup> ein Laubbäumchen zu pflanzen.
  - Erlangung der Grenzen zwischen den Gewerbegrundstücken sind zu beiden Seiten Laubbäume 1. Ordnung in max. 10 m Pflanzabstand (gestaffelt) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  - Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden, z.B.:  
• Bäume erster Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Ulmus glabra)  
• Bäume zweiter Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)  
• Sträucher: Hundrose (Rosa canina), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata).  
Mindestpflanzgrößen sind:  
• Einzelbäume: Hochstämme, 3 xv., 18 - 20 cm  
• Flächige Bepflanzungen: Bäume 2 xv. 150 - 180 cm; Sträucher: 2 xv. 70 - 90 cm.  
Ungegliederte Wandflächen von über 50 m<sup>2</sup> Größe sind zu begrünen.
- E) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen § 9(1a) BauGB**
- Versicherungsmulden sowie Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Versicherungsanlagen sowie Pflanzungen außerhalb der Gewerbegrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur von der Gemeinde als Vorhabenträger herzustellen.
  - Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB, sowie die Flächen, auf denen diese Maßnahmen durchgeführt werden, sind allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt anteilig zu 88 % auf die Bauflächen und zu 12 % auf die Verkehrsflächen.

## Hinweise

- Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhalteanlagen im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Mutterboden ist entsprechend DIN 18.915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden.
- Es sind die Verbote aus der Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trink- und Brauchwasserversorgung Nonnweiler vom 15.01.1996 zu beachten.
- Bei der unterirdischen Heizlagerrichtung sind die Bestimmungen der VAWs zu beachten.
- Für die Straßen- und Außenbeleuchtung wird die Verwendung energiesparender, umweltfreundlicher Niedervoltdruckleuchten empfohlen.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Das Gebiet befindet sich im Wärmerückhaltegebiet der Talperser Nonnweiler. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Anforderungen und Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum Immissionsvorläufer (FSP) ist zunächst der zulässige Immissionsvorläufer (FSP) aus der Fläche heraus, den festgesetzten FSP und der geometrischen Ausbreitungsbedingungen am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Anschließend wird in einer Ausbreitungsrechnung gemäß E DIN ISO 9613-2 auf Grundlage der tatsächlich auf der Teilfläche installierten Schallleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Luftabsorption, Bodeneffekt, Abschirmung, Reflexionen, andere Effekte) der Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche ermittelt. Der festgesetzte FSP der Teilfläche ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Immissionsanteil den zulässigen Immissionsanteil nicht überschreitet.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ 1. Änderung und Erweiterung“ wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ aufgehoben.

Wichtig:  
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

**Verfasser:**  
BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER** BIELEFELD • GILlich • HECKEL  
STADTPLANER GbR  
MARIENSTR. 2 • TRIER • T. 24026 • F. 24028  
gegründet bei Gemeinderat:  
Beschluss vom 15.10.2003 (Offenlage)

25/07/2000

<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bauplanrecht (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (BGBl. I S. 2893).</li> <li>Bauabstandsverordnung (BauAbstV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.08.1992 (BGBl. I S. 466).</li> <li>Planverfahrenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 5, 168).</li> <li>Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1989 (DRiB. S. 308-31), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 27.07.2003 (DRiB. S. 150).</li> <li>Bundesvermessengesetz (BVerMG) i.d.F. des Gesetzes vom 26.06.2002 (BGBl. I S. 2603), geändert durch Gesetz vom 21.05.2003 (BGBl. I S. 2022).</li> <li>Bundesvermessengesetz (BVerMG) i.d.F. des Gesetzes vom 26.06.2002 (BGBl. I S. 2603), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).</li> <li>Landesgesetz (LNG) i.d.F. vom 02.02.1979 (DRiB. S. 16), zuletzt geändert durch 19. 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (DRiB. 2001 S. 29, 29).</li> <li>Landesgesetz (LNG) i.d.F. vom 14.10.1998 (DRiB. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 21.07.2003 (DRiB. S. 102).</li> <li>Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LandesRPF) i.d.F. vom 31.01.1984 (DRiB. S. 10), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 21.07.2003 (DRiB. S. 106).</li> </ol>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.</p> <p>Vermessungs- und Katasteramt</p>	<p>Am 20.07.2000 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3(1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.</p> <p>Vermessungs- und Katasteramt</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf ersicht, der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.10.2000 bis 02.11.2000 zu jeder-mann Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.09.2000 mit dem Hinweis ortslich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Hermeskeil am 13.01.2004 Verbandsbürgermeister Hermeskell i.A. Ullrop</p>	<p>Der Ortsgemeinderat Züsch hat am 16.12.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde genehmigt. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Sitzung beschlossen.</p> <p>Hermeskell am 03.01.2004 Verbandsbürgermeister Hermeskell i.A. Ullrop</p>	<p>Der Bebauungsplan des Ortsgemeinderates Züsch vom 16.12.2003 ist am 22.01.2004 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskell, Langer Markt 17, 54411 Hermeskell, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Züsch“</p> <p>Hermeskell am 22.01.2004 Verbandsbürgermeister Hermeskell i.A. Ullrop</p>
<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Veröffentlichung von Struktur- und Genehmigungsdrucken Nord/Rheinverwaltung</p> <p>Az: _____</p>	<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _____ bei der Struktur- und Genehmigungsdrucken Nord/Rheinverwaltung angezeigt worden.</p> <p>Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.</p> <p>_____ den _____ im Auftrage</p>	<p>Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umgrünung/Übergrünung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3(2) BauGB erhoben.</p> <p>Vermessungs- und Katasteramt</p>	<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.</p> <p>Züsch am 14.01.2004 Ortsgemeinderat/Bürgermeister P. Müller</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.</p> <p>Züsch am 14.01.2004 Ortsgemeinderat/Bürgermeister P. Müller</p>	<p>RECHTSVERBINDLICH</p>