

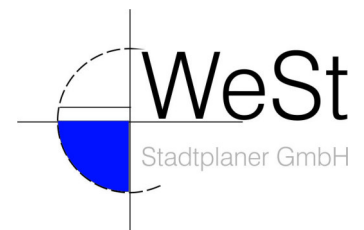
2024

2. Änderung des Bebauungsplans ,Meisericher Straße, Stadt Ulmen

Begründung

Satzung

April 2024



2. Änderung des Bebauungsplans ‚Meisericher Straße‘ der Stadt Ulmen

Inhalt:

Inhalt

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2. LAGE IM RAUM	3
2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	3
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
3.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
4. AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	6
5. BODENORDNUNG	6
6. HINWEISE	7
3. TEXTFESTSETZUNGEN	10

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Ulmen hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Meisericher Straße“ beschlossen, um die Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen an den Bedarf anzupassen. Darüber hinaus soll die Festsetzung der Fassadenbegrünung ersatzlos gestrichen werden, da diese den hygienischen Anforderungen verschiedener Betriebe entgegenstehen kann.

Darüber hinaus wird die zeichnerische Darstellung an die tatsächliche Entwicklung angepasst. Die Planzeichnung wurde auf dem aktuellen Kataster digitalisiert.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und es sind auch keine Anhaltspunkte zu erkennen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. LAGE IM RAUM

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt unmittelbar an der Autobahn A48.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage im Raum

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Änderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Planzeichnung wird, wie dargestellt, an die tatsächliche Entwicklung und die damit verbundenen Grundstückszuschnitte angepasst. Die Textfestsetzungen des Stammplanes gelten unverändert weiter. Lediglich die Höhenfestsetzung und die Fassadenbegrünung werden geändert und nachfolgend gegenübergestellt.

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
<p>1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 (2) Ziff.4 BauNVO)</p> <p>Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: max. Traufhöhe der baulichen Anlage: 10,00 m max. Firsthöhe bei geneigten Dächern: 16,00 m bei Flachdächern gilt als max. Höhe der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude): 11,00 m</p> <p>Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der Straße im Bereich der Straßengrenzlinie mitten vor dem Gebäude. Die Höhen werden stets zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberkante First (Firsthöhe) bzw. • dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante Baukörper) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen. 	<p>Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: max. Traufhöhe der baulichen Anlage: 10,00 m max. Firsthöhe bei geneigten Dächern: 16,00 m bei Flachdächern gilt als max. Höhe der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude): 12,50 m</p> <p>Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Schnittlinie des Baukörpers mit der angrenzenden Geländehöhe.</p> <p>Die Höhen werden stets zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberkante First (Firsthöhe) bzw. • dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante Baukörper) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.
<p>Begründung: Die Gebäudehöhe wurde angepasst, da die Diskrepanz von geneigten Dächern zu Flachdächern im Stammplan vom Stadtrat als zu groß angesehen wurde. Nunmehr sollen Flachdachgebäude eine maximale Höhe von 12,50 m aufweisen dürfen. Das Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt, da die maximale Gebäudehöhe bereits auf 16,00 m für geneigte Dächer festgesetzt ist und der Bereich durch die Autobahn extrem vorbelastet ist.</p>	

1.10.6 Fassadenbegrünung	1.10.6 Fassadenbegrünung
<p>Ungegliederte Fassadenflächen sind ab einer Fläche von 50 m² mit Schling- und Kletterpflanzen im Abstand von maximal 8,0 m zu beranken. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.</p> <p>Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Wilder Wein, (Alpen-)Waldrebe, Geißblatt, Knöterich</p>	<p>Ungegliederte Fassadenflächen sind ab einer Fläche von 50 m² mit Schling- und Kletterpflanzen im Abstand von maximal 8,0 m zu beranken. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.</p> <p>Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Wilder Wein, (Alpen-)Waldrebe, Geißblatt, Knöterich</p>
<p>Begründung: Die Textfestsetzung zur Fassadenbegrünung wird ersatzlos gestrichen, da diese der Ansiedlung von Betrieben mit erhöhten hygienischen Anforderungen widersprechen kann.</p>	

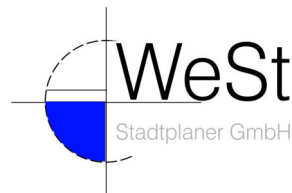
4. AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktureinrichtungen bleiben unverändert.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
 Ulmen, April 2024

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes, „Meisericher Straße“ der Stadt Ulmen

Ulmen, den 25.04.2024

(S)

gez.

Thomas Kerpen
 Stadtbürgermeister

6. HINWEISE

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden.

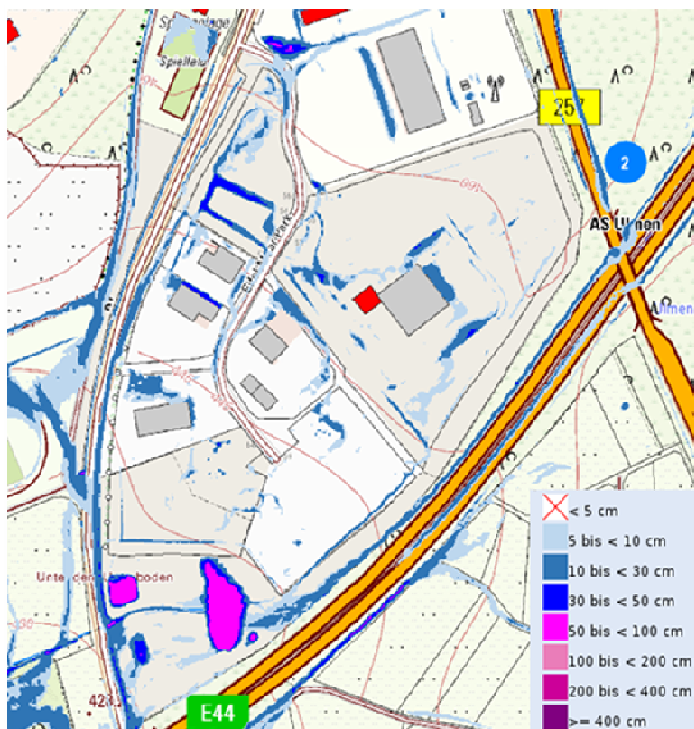
Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

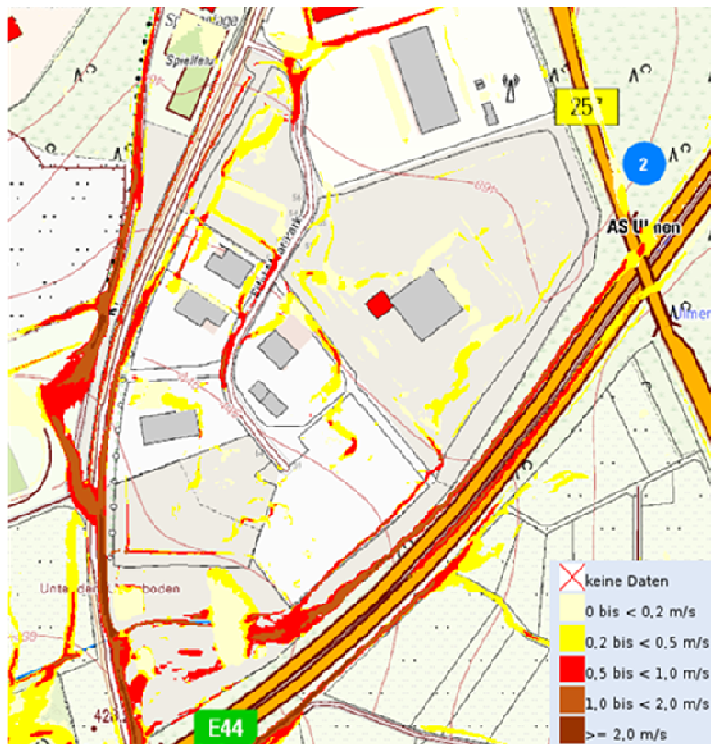
Es wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (ggfls. für betriebliche Zwecke, Grünanlagenbewässerung bzw. Toiletten-spülung usw.) weiterzuverwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 1.000 m³ versiegelte Grundstücksfläche 40 bis 50 m³ Behältervolumen zur Verfügung steht.

Starkregen

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.





Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können unter folgendem Link abgerufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> werden.

Wasserdurchlässige Beläge:

Mitarbeiterstellplätze, Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster, Schotterrasen, usw. befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Dachbegrünung

Den künftigen Bauherren wird zu Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer der gewerblich genutzten Gebäude mit geringer Neigung extensiv zu begrünen.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei Ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes

und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Baubeschränkungszone

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt und errichtet werden, die auf die Verkehrsteilnehmer auf der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes. Weiterhin dürfen innerhalb der Baubeschränkungszone keine Industrieansiedlungen mit Rauchnebelbildung zugelassen werden.

Bodenschutz

Hinweise in Bezug auf die Vorgaben der neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV):

Für Erdarbeiten, die ab dem 31.07.23 durchgeführt werden, gelten die neuen Regelungen der *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung*. Diese sind zu beachten und anzuwenden.

Bei Flächen von mehr als 3000 m², bei denen Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden, Bodenmaterial ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann nach § 4 Abs. 5 der BBodSchV die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Diesbezüglich wird empfohlen, die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altablagerungen:

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich eine eingetragene Fläche im Altlastenkataster. Ebenso grenzt die Planungsfläche westlich an kartierte Altstandorte.

Sofern auf diesen Flächen Eingriffe in den Boden oder Zwischenlagerflächen geplant sind, ist vorab die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde bei der SGD Nord zu beteiligen.

3. TEXTFESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§1 (3) BauNVO)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.2 Gliederung nach der Art zulässiger Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

Zulässig sind alle in § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Ziff. 1)
- Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude (Ziff. 2)
- Tankstellen (Ziff. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff. 4)

wenn die Betriebe und Anlagen einen immissionswirksamen flächenbezogen Schalleistungspegel für die Nachtzeit von 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.

1.1.3 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 (6) Ziff. 2 BauNVO)

Die in §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig, jedoch nur ab einem Mindestabstand von 150 m zur Bundesautobahn A 48 und einem Mindestabstand von 50 m zur Kreisstraße K 1. Ausnahmsweise können die Wohnungen auch in geringerer Entfernung zulässig sein, wenn Schlaf- und Wohnräume autobahnabgewandt liegen.

1.1.4 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Folgende Nutzung im Sinne von §8 (3) BauNVO ist im Gewerbegebiet nicht zulässig

- Vergnügungsstätten (Ziff. 3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16- 21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,8

1.2.2 Geschößflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 2,2

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) Ziff.3 BauNVO)

max. II Vollgeschosse

Ausnahmsweise sind für Gebäudeteile auch drei Vollgeschosse zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von maximal 500 m².

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 (2) Ziff.4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

max. Traufhöhe der baulichen Anlage: 10,00 m

max. Firsthöhe bei geneigten Dächern: 16,00 m

bei Flachdächern gilt als max. Höhe der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude): 12.50 m
Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Schnittlinie des Baukörpers mit der angrenzenden bestehenden Geländehöhe.

Die Höhen werden stets zwischen:

- Oberkante First (Firsthöhe) bzw.
- dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante Baukörper) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind generell Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge zulässig

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Ziff. 2 BauGB)

In den Gewerbegebieten müssen Hauptgebäude bezogen auf die sie erschließenden Straßen in Straßenrichtung oder senkrecht zur Straßenrichtung errichtet werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig jedoch nur in den Flächen, die zum Baugebiet gehören.

Im Bereich der Anbauverbotszonen gemäß §9 I Bundesfernstraßengesetz §§ 22 und 23 Landesstraßengesetz ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

1.6 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite (gemessen ob Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf der angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.

1.7 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§8 (1) Ziff. 24 BauGB)

Aufenthaltsräume der zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gem. VDE-Richtlinie 2719 (gewertetes Schalldämmmaß in eingebautem Zustand $R_w = 35 - 39 \text{ db(A)}$) aufweisen. Schlafräume sollten darüber hinaus mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen versehen werden.

1.8 Nebenanlagen für die Versorgung und Entsorgung (§ 14 (2) BauNVO)

Die für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß §14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen.

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Die Führung, Sammlung und Zurückhaltung von Niederschlagswasser und die dafür notwendigen Einrichtungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

1.9.1 Ordnungsbereich A – Anlage von Versickerungsmulden und Entwicklung von Gehölzgruppen sowie einer Extensivwiese (öffentliche Grünfläche)

Im Ordnungsbereich A sind offene Mulden zur Versicherung Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen, die von offenen Gräben gespeist werden. Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke wird somit in einem offenen Grabensystem den Mulden zugeleitet.

Die zentralen Versickerungsmulden sind naturnah als Feuchtlebensraum zu gestalten (Hinweise zur Gestaltung siehe Begründung Stammplan).

Die Versickerungsmulden sind randlich mit kleinen Gruppen aus Säumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind. Im Bereich der Versickerungsmulden sind mindestens drei Gehölzgruppen zu pflanzen. Auf den restlichen Freiflächen ist je 400 m² eine Gehölzgruppe zu setzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung, 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl:

Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Silberweide

Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;

Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.

Die verbleibenden Freiräume sowie der Randbereich der Mulden und Gräben sind als Extensivwiese zu entwickeln.

1.9.2 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Ziff. 26 BauGB)

1.10.1 Ordnungsbereich B – Pflanzung von Baumhecken randlich des Plangebietes entlang der A 48

Auf den Grünstreifen entlang der A 48 sind Baumhecken aus standorttypischen Gehölzen in Größen von 100-150 cm (Sträucher, Heister) mit dem Ziel dichter Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten, Entwässerungsmulde und begleitender Weg sind von den Festsetzungen ausgenommen.

Je 100 m² sind 2 Bäume I. Ordnung oder 3 Bäume II. Ordnung bzw. 3 Obstbäume und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen. Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist bei einer Pflanzstreifenbreite von 6 m ein 1,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung Stammplan)

Bäume I. Größenordnung: Rotbuche, Spitzahorn, Winterlinde, Nussbaum, Bergahorn, Hängebirke

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Obstbäume Gellert Butterbirne, Hauszetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

1.10.2 Ordnungsbereich C – Bepflanzung der Böschungen

Auf den neu entstehenden Böschungen sind Strauch- und Baumhecken aus standorttypischen Gehölzen in Größen von 100-150 cm (Sträucher, Heister) mit dem Ziel dichter Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Je 100 m² sind mindestens 1 heimischer Laubbaum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen

1.10.3 Naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah mit Extensivwiesen, Hecken aus standorttypischen Sträuchern und Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes I. Ordnung je angefangene 100 m² oder je eines Laubbaumes I. Ordnung je angefangener 75 m² zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

1.10.4 Pflanzung einer Baumreihe

Entlang der Nord-/Westseite der Haupteerschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken eine Baumreihe mit 3 x verschulten Hochstämmen großkroniger, standortgerechter Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-10 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen, Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten. Die Baumscheibe muss eine offene Fläche von mindestens 5 m² aufweisen und gegen überfahrenden geschützt sein.

Artenauswahl: Spitzahorn. Winterlinde. Mehlbeere, Hainbuche. Weißdorn

1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Ziff. 14 BauGB)

1.11.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stell- und Parkplätze sowie Fußwege auf den Baugrundstücken sind so anzulegen, dass ihre Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist. (Kf-Wert maximal 0,70), sofern nicht noch anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§9 (4) BauGB i.V.m. §86 LBauO)

Dachform und Neigung

Für die Hauptdachkörper sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Dachteile, Dachbereiche und Dachaufbauten sind darüber hinaus auch Dachneigungen über 30° zulässig.

Dachflächengliederung

Dachflächengliederungselemente in Form- von Aufbauten und Einschnitten sind grundsätzlich zulässig. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Dachgliederungselemente überschritten werden. Durch die Ausbildung eines Satteldachoberlichter (Laterne) darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 m überschritten werden.

Fernmelde-, telekommunikationstechnische sowie betriebsbedingte Aufbauten, sowie Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich zugelassen, wobei die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in vertretbarem Maß überschritten werden können.

2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen bezogen auf die ihr zugeordneten Fassaden- oder Dachflächen untergeordnete Bedeutung haben.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder mit sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sind unzulässig.

Hinweise;

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar-chaecologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ‚MEISERICHER STRAßE‘

sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.