

Ortsgemeinde Sohren
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Betriebshof Blümling Baulogistik“
Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Im Geltungsbereich sind:

Als Hauptnutzung Anlagen zur Baustoffaufbereitung, Lagerflächen oder bauliche Anlagen für Baustoffe, Baureststoffe (Belastung gem. LAGA-TR bis einschließlich Z 2), Schüttgüter und Recyclingmaterial (Belastung gem. LAGA-TR bis einschließlich Z 2) zulässig.

(Die vor beschriebene Abkürzung LAGA-TR bedeutet "Länderarbeitsgemeinschaft Abfall", technische Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003".)

Als Nebenanlagen können Waagen, Stellplätze und bauliche Anlagen für Geräte, Maschinen und Fahrzeuge, sowie Personal- und Betriebsgebäude errichtet werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Vorhabenbeschreibung sind ergänzend heranzuziehen

TEMPORÄRE NUTZUNG IM PLANGEBIET (§ 9 (2) Satz 1 Ziff. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich größtenteils in der Freihaltezone, für die im LEP IV festgesetzte Schnellbahntrasse zum Flughafen Frankfurt-Hahn.

Das Baurecht innerhalb des Plangebietes ist bis zum Baubeginn der Schnellbahntrasse befristet.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet sämtliche baulichen Maßnahmen und Veränderungen an der Geländestruktur bei Umsetzung der Schnellbahntrasse zurück zu bauen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die bebaubare Fläche des Plangebietes.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die Firstrichtung ist freigestellt.

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Lager- und Abstellflächen, sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Baukörper beträgt:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- 4,50 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchstem angrenzenden Gelände.

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Zur Ableitung des nicht auf dem Grundstück verwerteten Oberflächenwassers werden im Plangebiet Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flurstück 10/3, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:

- Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 35°

Die Dacheindeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Reklame- und Werbeanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden.

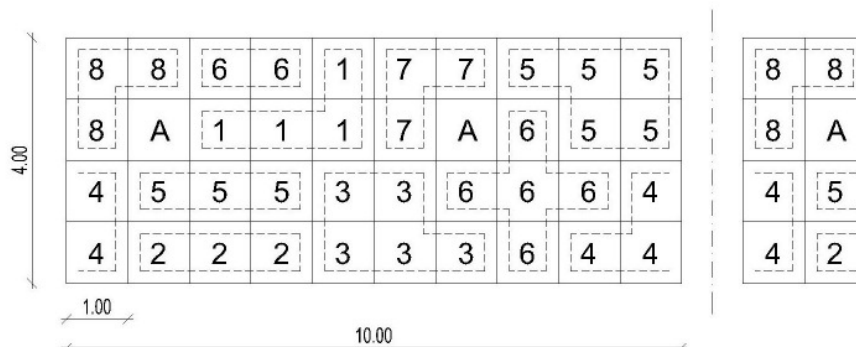
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist zur landschaftlichen Einbindung eine 4,0 m - 7,5 m Meter breite heckenartige Bepflanzung nach dem beigefügten Pflanzschema vorzusehen.

Pflanzschema für eine 4-reihige heckenartige Bepflanzung:



Gehölze des Pflanzschemas

A	Acer platanoides	-	Spitzahorn
1	Carpinus betulus	-	Hainbuche
2	Rosa canina	-	Hundsrose
3	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
4	Sambucus nigra	-	Holunder
5	Acer campestre	-	Feldahorn
6	Cornus mas	-	Hartriegel
7	Corylus avellana	-	Haselnuß
8	Prunus spinosa	-	Schlehe

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Anstelle des Spitzahorn (A) oder der Hainbuche (1) könnte auch ein Wildobstbaum (Vogelkirsche - Prunus avium; Holzbirne - Pyrus pyraeaster oder P. communis; Holzapfel - Malus sylvestris, Mehlbeere - Sorbus aria; Speierling - Sorbus domestica; etc.) gesetzt werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, der südöstlichen und südwestlichen Ecke des Pflanzgürtels ist jeweils eine Baumgruppe (5 Stück) mit einzelstehenden Gehölzen zu pflanzen. Die Sortierung dieser Gehölze sollte einen Stammumfang von 10-12 cm aufweisen.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der nachfolgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Amelanchier spec. - Felsenbirne, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Juglans regia - Walnuß, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Malus sylvestris - Apfel, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Pyrus communis - Birne, Quercus petraea - Traubeneiche, Quercus robur - Steileiche, Rhamnus carthartica - Kreuzdorn, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina - Hundsrose, Rubus fruticosus - Brombeere, Salix caprea - Salweide, Salix cinerea - Grauweide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Viburnum opulus - Schneeball

SONSTIGE HINWEISE

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

NUTZUNGSSCHABLONE

Grundflächenzahl <p style="text-align: center;">0,5</p>	
Firsthöhe <p style="text-align: center;">max. 4,50 m</p>	Dachneigung <p style="text-align: center;">0° - 35°</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 359)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)