

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand, 3. Änderung" in der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise

3. Grünordnerische Festsetzungen

4. Hinweise

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 12 und § 11 BauNVO als sonstiges **Sondergebiet -SO-** „Erweiterung Kläranlage“ festgesetzt.

Es sind ausschließlich Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl ist gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Die First- bzw. Attikahöhe wird mit 7,00m als Höchstmaß festgesetzt. Dieses Maß wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First / Attika (= OK DF) bis zur angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche.

2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- öffentliche Grünfläche -

Entwicklung einer strukturreichen Grünfläche: Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, Entwicklung einer mageren Wiese, Anlage von Steinschüttungen für Reptilien

Die Grünfläche ist als magere Wiese zu entwickeln. Ausgenommen wird die Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung. Um eine Vegetationsentwicklung zu ermöglichen, sind befestigte und verdichtete Bereiche tiefgründig zu lockern und mit geeignetem Bodenmaterial zu durchmischen.

Anschließend ist eine Einsaat mit einer standorttypischen, gebietseigenen Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) durchzuführen.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind sechs hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

An den Baumstandorten muss ein durchwurzelbarer, mit geeignetem Substrat gefüllter Raum mit einer Tiefe von mindestens 0,8 m und einer Grundfläche von mind. 16 m² zur Verfügung stehen.

Zu verwendende Bäume:

Stieleiche (Quercus robur) und/oder

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Mindestqualität des Pflanzguts: Laubbäume: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm

An sonnenexponierten Standorten im nördlichen Bereich der Grünfläche sind zwei Steinschüttungen aus Natursteinmaterial zur Schaffung von Lebensraumangeboten für Reptilien anzulegen.

Die Steinschüttungen müssen jeweils über eine Grundfläche von mind. 5 m² verfügen. Sie müssen eine Höhe von 1 m aufweisen und 0,8 m in den Boden eingesenkt werden, um als Überwinterungsplatz zu dienen. Zu verwenden ist gebrochenes Natursteinmaterial lokaler Herkunft mit Kantenlängen zwischen 10 cm und 30 cm.

Pflege:

Wiese:

zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts

(1. Mahdtermin frühestens am 15. Juni).

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

Baumpflanzungen:

Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Steinschüttungen:

einmal jährliches Freimähen (ab 1. Oktober) zur Verhinderung einer Verbuschung mit Abtransport des Mähguts

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand," bleiben bestehen.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand, 3. Änderung"
in der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen

4. Hinweise

4.1 Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

4.2 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- u. Pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden sind.

Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.

Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.

4.3 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass eventuell auftretende Anzeichen für frühere Bergbautätigkeiten an das Landesamt für Bergbau und Geologie in Mainz unter Rufnummer 06131/9254-0 zu melden sind.

4.4 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Aufgestellt:

Fachingen, März 2024

Ausgefertigt:

Kamp-Bornhofen, den _____

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Frank Kalkofen
Ortsbürgermeister