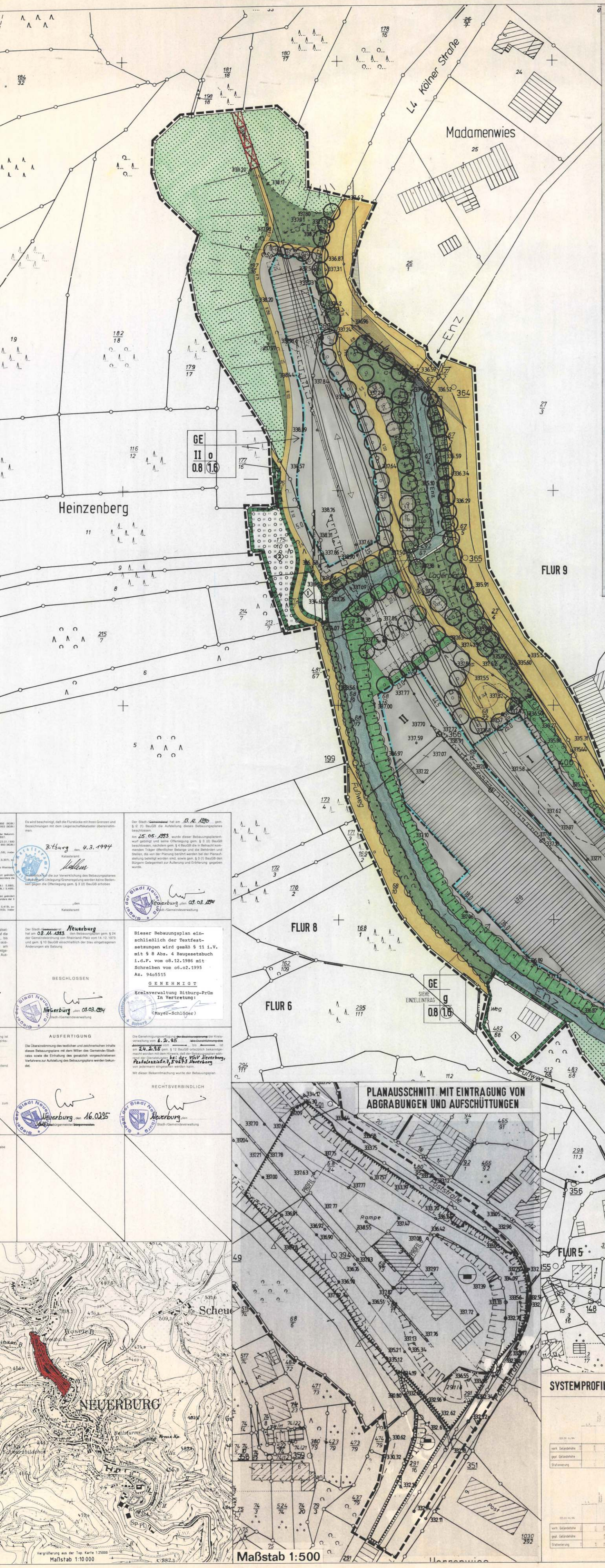
splan d. Stadt Nbg Teilgebiet "Ehemaliges Bahngelände"

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NEUERBURG

Teilgebiet „Ehemaliges Bahngelände"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Mischgebiet" (MI) §6 BauNVO und "Gewerbegebiet" (GE) §8 BauNVO festgesetzt.
Nutzungen nach §6(2) Nr.6 und 7 sowie §8(2) Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig.
1.1 Im Bereich des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) gem. § 6(2) BauNVO mit Warengruppen des Food-Bereiches nur in einer Größe ~~von insgesamt~~ 600 m² Verkaufsfläche zulässig.
1.2 Im Bereich des Gewerbegebietes ist jegliche Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.
In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise zulässig:
Baustoffe, Handwerker- und KFZ-Bedarf, Camping- und Freizeitartikel, Gartenbedarf.
2. Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als mäßliche Festlegung.
3. Folgende Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt sowie der Genehmigungsbehörde zulässig:
3.1 Bei Baugrenzen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, (Treppen, Erkern, Loggien und Balkonen) bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 4,0 m zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Belange, insbesondere solche des Verkehrs und der Gestaltung, und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. §31(1) BauGB i.V. mit §23(3) BauNVO
4. Im Bereich des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingte Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben und Aerosolen verursachen (verg. §15 BauNVO).
5. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

B) Gestalterische Festsetzungen

1. **Für den gesamten B-Plan-Bereich**
1.1 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
Ansonsten ist die Stellung der Gebäude frei wählbar.
Bei Gebäuden mit Sheddach ist in begründeten Fällen eine Änderung der Firstrichtung als Ausnahme gem. §31(1) BauGB zulässig.
1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer Breite von max. 6,00 m zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren Dachaufbauten möglich.
1.3 Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgrauen oder schieferblauen, nicht blendendem Material (RAL 7010-7020) einzudecken. Als Material ist ausschließlich zulässig: Naturschiefer, Kunstschiefer, Zink.
1.4 Als Fassadenmaterial sind ausschließlich zulässig:
Putz, Naturstein, unglasierte Klinker; Holz lediglich zur Gliederung der Fassade.
1.5 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und auf die Art der Leistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind auschl. im Einfahrtsbereich der Projektstraße des Gewerbegebietes zulässig.

2. **Für den Bereich des Mischgebietes**
2.1 Bei mehrgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind ausschließlich Satteldächer und Mansardächer zulässig.
Bei eingeschossigen Gebäuden sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
2.2 Sockel dürfen, mit Ausnahme von Anlieferungsrampen, eine Höhe von 0,5 m über OK Straße bzw. angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten.

3. **Für den Bereich des Gewerbegebietes**
3.1 Es sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
3.2 Die Dachneigung darf bei Sattel- und Pultdächern max. 20 Grad, bei Sheddächern max. 45 Grad betragen.

C) Grünordnerische Festsetzungen gem. §9(1)15 BauGB

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseits des Grenzverlaufes je mind. 2,0 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der unter E 4.1 aufgeführten Arten zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
3. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum (s. E 4.2) für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
4. Wandflächen von mehr als jeweils 50 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.
5. Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind zu begrünen. Je 150 m² ist mind. ein Baum (s. E 4.2) zu pflanzen.
6. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
7. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Stadt zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Die als "Extensivwiese" gekennzeichneten Flächen sind 1x pro Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Die Flächen werden nicht gedüngt oder mit Biozioden behandelt.
2. Die mit "1" gekennzeichneten Flächen an der Enz sind bis auf etwa Mittelwasserhöhe mit unregelmäßiger Oberfläche abzugraben. Zu den angrenzenden Böschungen sind Buchten und Taschen anzupflanzen. Die Flächen bleiben sich selbst überlassen.
3. Auf den mit "2" gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden alten Obstbäume fachgerecht zu beschneiden; Lücken sind mit Obstbaumhochstämmen zu füllen.
Die Verbuschung ist zu beseitigen. Die Fläche ist 1x pro Jahr zu mähen; das Mähgut ist zu beseitigen. Die Flächen werden nicht gedüngt oder mit biozioden behandelt.
4. Die Maßnahmen, die außerhalb der für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen liegen, sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

E) Pflanzbindungen gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen oder mit einer Abweichung von +- 2 m zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen.
3. Öffentliche Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Grundstücken zu dulden und zu unterhalten. Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Neuerburg, die Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.
4. Für Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, z.B.
1. Einzelbaumreihe entlang der Straßen:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
2. Einzelbäume
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Buche (Fagus silvatica)
- Aspe, Zitterpappel (Populus tremula)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
3. Windschutzpflanzen u.a. Gehölzpflanzungen
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Grauweide (Salix cinerea)
zusätzlich einige Einzelbäume aus 2
Pflanzabstand in der Reihe: 1 m
3 - 5 Pflanzreihen, Reihenabstand 1 m
4. Baumarten zur Anpflanzung entlang der Enz
- Erle (Alnus glutinosa)
- als Beimischung ca. 10% Esche (Fraxinus excelsior)
5. Mindestanforderungen an das Pflanzgut: Zweimal verpflanztes Material.

F) Sonstige Festsetzungen

1. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bepflanzung und Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

G) Hinweise

1. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. sind wasserdurchlässig auszuführen. Ausnahmen sind nur bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit zulässig (gem. § 10(3) LBauO).
2. Es wird empfohlen, gesammeltes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zu nutzen. (z.B. Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung, Toiletten).

LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE — GEWERBEGEBIET
- MI — MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B.
- II-III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE, Z.B.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDFLÄCHENZAHL — BAUWEISE / GESCHOSSFLÄCHENZAHL — FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- o — OFFENE BAUWEISE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, BEFESTIGT
- SICHTDREIECK
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- ST — PRIVATE STELLPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- EXTENSIVWIESE
- OBSTWIESE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ERHALTUNG EINZELBAUM
- ERHALTUNG STRÄUCHER UND BÄUME
- PFLANZUNG EINZELBAUM
- PFLANZUNG STRÄUCHER UND BÄUME
- LAUBWALD

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (H)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN
- BÖSCHUNG
- BACHLAUF (ENZ)
- DURCHLASS/TUNNEL
- ABBRUCH
- TRAFOSTATION
- LEITUNGSRECHT ZUGUN
- STÜTZMAUER (H)

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜH ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL.-PFALZ.

VERFASSER:

STOLZ + PARTNER STADTPLANER ARCHITEKTEN
MAARSTRASSE 25-27 · 5500 TRIER · TEL. 0651/24026

Bielefeld u. Gillich
LANDSCHAFTSPLANUNG
Kaiserstraße 15 5500 TRIER Tel. 0651/41597

10/09/93 geändert laut Satzungsbeschluß vom 8.11.93

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg, den 4.3.1994
Katasteramt

Nachdem auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben

, den
Katasteramt

Der Stadt-/~~Gemeinderat~~ hat am 13.12.1990 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 25.05.1993 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt 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.

Neuerburg, den 09.03.1994
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/~~Gemeinderat~~ Neuerburg hat am 08.11.1993 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Neuerburg, den 09.03.1994
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11 i.V. mit § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 mit Schreiben vom 06.02.1995 Az. 940 5515

G E N E H M I G T

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:
(Mayer-Schlöder)

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Neuerburg, den 16.02.95
Der Bürgermeister/~~Bürgermeister~~

Die Genehmigungsverfügung ~~der Bezirksregierung~~ der Kreisverwaltung vom 6.2.95 ~~der Durchführung der Anzeigepflichten~~ vom ~~bis~~ ist am 24.2.95 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der VGV Neuerburg, Pestalozzistr. 3, 54673 Neuerburg von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Neuerburg, den
Stadt-/Gemeindeverwaltung