

**Bebauungsplan der Stadt Wittlich
BEBAUUNGSPLAN WW-19-00
„Erschließungsstraße Industriegebiet Wengerohr“**

**Textfestsetzungen
(separate Fassung)**

| | |
|---|---|
| Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner SRL Rioler Weg 6 54340 Longuich Tel. 06502 / 988855 eMail: Stolz.Longuich@t-online.de | BGHplan GmbH Umweltplanung und Landschaftsarchitektur Fleischstraße 57 54290 Trier Tel. 0651 / 14546-0 eMail: mail@BGHplan.com |
|---|---|

Stand: 15.01.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) festgesetzt. **Zulässig sind :**
 - Nutzungen nach § 9(2)1 BauNVO
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - sowie Ausnahmen gem. § 9(3)2 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**Nicht zugelassen sind:**
 - Nutzungen nach § 9(2)2 und § 9(3)1 BauNVO
Tankstellen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Es sind gem. § 1(4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan für den jeweiligen Teilbereich festgesetzten max. zulässigen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel (FBS) nicht überschreiten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte.
4. Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ausnahme: Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 Meter überschritten werden.
5. Ausnahmen gem § 31(1) BauGB sind von der im Plan eingetragenen max. Traufhöhe für untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos Fabrikschornsteine, Laufkräne, Hochregallager oder ähnliche Anlagen bis max. 21,0 m zulässig.
Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:

| | |
|----------------------|-----------|
| Sattel- und Pultdach | max. 25°. |
| Sheddach | max. 45°. |

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind mit Ausnahme bestehender und bereits genehmigter Gebäude extensiv zu begrünen. Solarmodule sind generell zulässig.
2. Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,5 m Höhe oder Tiefe gegenüber Ausgangsniveau und / oder 30 m² Grundfläche sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:1,5 überschreiten.
3. Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein Zaun bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Er muß jedoch straßenseitig mindestens zur Hälfte in eine Strauchpflanzung integriert werden. Straßenseitige Lager- und Produktionsflächen sind einzuzäunen und vollständig mit einer Strauchpflanzung einzugrünen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Das gesamte anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen, auf denen es anfällt, in offenen, bewachsenen Mulden zurückzuhalten. Das Mindest-Rückhaltevolumen beträgt 50 l/m² vollversiegelter Fläche, für Teilversiegelungen entsprechend ihrem Versiegelungsanteil. Dachbegrünungen können entsprechend dem Nachweis nach DIN 1986-100 als Teil-Rückhaltung angerechnet werden. Die Versickerungseinrichtungen sind mit Not-Überläufen auszustatten, die an den vorhandenen Regenwasserkanal der Straße bzw. die öffentlichen Rückhalte mulden anzuschließen sind.
2. Die Grenzen aneinanderstoßender Gewerbegrundstücke sind jeweils mit mindestens zwei Reihen Gehölzen zu bepflanzen.
3. Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Feldahorn, Hartriegel, Hasel, Schneeball, Liguster
4. Im gesamten Geltungsbereich sind Dünge- und Pflanzenschutzmittel unzulässig.

5. Die Fläche A1 entlang der Erschließungsstraße ist extensiv als Grünland zu nutzen. Die Anlage naturnah bewachsener Regenrückhaltungen als Erdbecken ist zulässig. Entlang der Straße sind zwei Strauchhecken von je 100 m Länge und 10 m Breite anzulegen.
6. Die als A2 gekennzeichnete Fläche dient neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Artenschutz auch der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von unbelastetem Niederschlagswasser in naturnah gestalteten und bewachsenen Erdmulden von max. 40 cm Tiefe. Die Fläche ist offenzuhalten. Entlang des nördlichen Randes ist ein 10 m breiter, alle 2 Jahre zu erneuernder Blühstreifen anzulegen.
7. Auf Fläche A3 ist der naturnahe Lauf des Schattengrabens mit seinem Ufergehölzsaum zu erhalten. Der Durchlass des Schattengrabens ist mit durchgängiger natürlicher Sohle und beiderseits durchgehenden Ufern herzustellen. Der übrige Bereich der Fläche ist durch extensive Grünlandnutzung oder Mulchen offenzuhalten, wobei in Gewässernähe kleine Tümpel anzulegen sind.
8. Wirtschaftswege, Stellflächen und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen, sofern keine anderweitigen wasserwirtschaftlichen Anforderungen entgegenstehen.
9. Für die Beleuchtung von Straßen und Betriebsgelände sind UV-arme Leuchten zu verwenden.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) BauGB

1. Die Zuordnungsfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan (WW-07-00; dort Flächen E2 und E3; jetzt A2) bleibt für die bisher nach den Festsetzungen des WW-07-00 bebaubaren Flächen bestehen. Diese Zuordnung wird auf die externen Ausgleichsflächen A4 bis A7 ausgeweitet, da Teile der bisherigen Ausgleichsflächen E2 und E3 auf diese verlagert werden.
2. Den neu bebaubaren Gewerbeflächen werden zur Kompensation neu zulässiger Eingriffe Teile der Ausgleichsfläche A1 (7.170 m²) und die gesamte Fläche A8 auf Gemarkung Ürzig, Flur 11, Flurstück 30 (Flächengröße 5.467 m²) zugeordnet.
3. Den Eingriffen durch den Straßenbau werden 15.250 m² der Ausgleichsfläche A1 sowie der öffentlichen Grünfläche (als Allee bepflanzter Straßenrand) im Geltungsbereich zugeordnet, davon 800 m² als Ersatz für die Überbauung einer Ausgleichsfläche des B-Plans WW-06-00 (Fläche A3).
4. Die festgesetzten Maßnahmen A1 und A3 sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Straße folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, die Maßnahmen A2 und A4 – A8 spätestens zum Beginn der Bauarbeiten für die Betriebserweiterungen.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

Die gewerblichen Teilbereiche des Plangebietes werden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange als eingeschränkte Gewerbeflächen festgesetzt:
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK_i nach DIN 45691 am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

| Kennzeichnung der Nutzungsart | Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A) / m ² | |
|-------------------------------|--|-------|
| | Tag | Nacht |
| Gle | 70 | 50 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006:12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 ist zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen zur Kontingentierung, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

F) Sonstige Festsetzungen (§ 9(1) 11, 12 und 13 BauGB)

1. Der im Auftrag der Stadt Wittlich aufgestellte Ausbauentwurf der „Verbindungsspanne Landesstraße 55 - Industriegebiet Wengerohr“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Art des Straßenausbaus ist dem Straßenbauentwurf zu entnehmen. Hierzu zählen folgende Planunterlagen:
 - Übersichtskarte 1/10, M. 1:10.000
 - Lagepläne Teil I 2/10 und Teil II 3/10, M. 1:500
 - Regelquerschnitte 8/10, 9/10 und 10/10, M. 1:50 / 1:25
 - Höhenpläne/Längsschnitte 4/10, 5/10 und 6/10 M. 1:500 / 50zwischen der Verbindungsstraße mit Anschluss an das Gewerbegebiet Kreuzung Rachtiger Wald/Belinger Straße, bis zum Anschluss an die Landesstraße 55, Bau-km 0+000 bis Bau-km 1+080.
2. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
3. Im Bereich von Leitungsschutzstreifen dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die eine Verringerung des Abstandes zur Leitung zur Folge haben. Eine Bebauung ist nicht zulässig.
4. Pflanzungen im Schutzstreifen von Freileitungen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,5 m nicht überschreiten; im Schutzstreifen von Rohrleitungen sind keine Gehölzpflanzungen zulässig.

Hinweise

1. Für die Zulässigkeit versiegelter Flächen auf privaten Grundstücken bleibt § 10(3) LBauO zu beachten
2. Soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen oder das Befahren mit schweren Fahrzeugen betroffen sind, sind deren Betreiber im Genehmigungsverfahren zu beteiligen und entsprechende Hinweise (u.a. „Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitungen der NATO in der Bundesrepublik Deutschland“) zu beachten.
3. Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.
4. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
5. Für das Plangebiet liegt lt. Radonprognosekarte des LGB RLP (2013) ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten vor. Eine Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden dabei hohe Werte festgestellt, wird angeraten, die einschlägigen baulichen Vorsorgemaßnahmen (z.B. Bodenplatte; Radondichte Folie etc.) zu treffen.
6. Die Bebauungspläne WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ und WW-16-00 „Erschließung Wengerohr-Süd“, die durch den Bebauungsplan WW-19-00 „Erschließungsstraße Industriegebiet Wengerohr“ überplant werden, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Der „Erlas zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ ist zu beachten.
8. Im Bereich der Querung des Schattengrabens ist am Böschungsfuß für Amphibien eine Leiteinrichtung zum Durchlass hin zu schaffen.
9. Das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 88, Flur 9, Gemarkung Bombogen, ist als externe Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan WW-06-00 Bölinger Flur zugeordnet.
10. Gehölzrodungen sind im gesetzlich zugelassenen Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 29.2. durchzuführen.
11. Auf den externen Ausgleichsflächen auf Gemarkung Bombogen, Flur 7, Flurstücke 141 teilweise, (A4), 105 teilweise (A5), und 161 (A6) sind Blühstreifen anzulegen und durch regelmäßigen Umbruch auf Dauer zu erhalten. Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde.
12. Die externen Ausgleichsflächen Gemarkung Bombogen, Flur 7, Flurstück 157/1 teilweise (A7) und Gemarkung Ürzig, Flur 11, Flurstück 30 (A8) sind extensiv als Grünland zu nutzen. Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde.