BEBAUUNGSPLAN DER STADT WITTLICH
W-76-00 "Industriegebiet III, Nord"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanZV):

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — II

Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	EMMISSIONSKONTINGENTE NACHT
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	(GESCHOSS-FLÄCHENZAHL)

Bereichsbezeichnung, z.B. — 1 - 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise — o

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg — FW + RW / WW

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgänge

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch
hier: 220-kV-Höchstspannungs-Freileitung mit Bezeichnung, mit beidseit. Sicherheitsstreifen von jeweils 35 m — 220-kV-Ltg.

oberirdisch
hier: 110-kV- bzw. 20-kV-Hochspannungs-Freileitung mit Bezeichung, mit beidseit. Sicherheitsstreifen von 25 m bzw. 32 m — 20-kV- bzw. 110-kV-Ltg.

Mast der Hoch- und Höchstspannungsleitung mit Kennzeichnung und Mastfreiraum — M 113

max. Höhe der Bebauung — max. 169,00

unterirdisch
hier: 20-kV-Mittelspannungs-Erdkabel, mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m

unterirdisch
hier: 0,4-kV-Niederspannungs-Erdkabel, mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m

unterirdisch
hier: Gashochdruckleitung, mit beidseitigem Sicherheitsstr. von jeweils 4 m — Gashochdruckleitung

unterirdisch
hier: Erdkabel Kabel Deutschland — Kabel Deutschld.

unterirdisch
hier: Kanal Brauchwasser — Brauchwasserkanal

unterirdisch
hier: Treibstoffleitung (außer Betrieb) — Treibstoffleitung

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen — A3 - A5

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne

Mindest-Geländehöhen (m über NHN)
Stra-Tec, Wittlich, Mai 2018 — GH min: 153,80

Grenze der von Bebauung freizuhaltenden Abstandsfläche zum befestigten Fahrbahnrand klassifizierter Straßen gem. § 9 FStrG
(hier: 40 m zur BAB)

Baubeschränkung
(hier: 100 m zur BAB) — BAB A 1

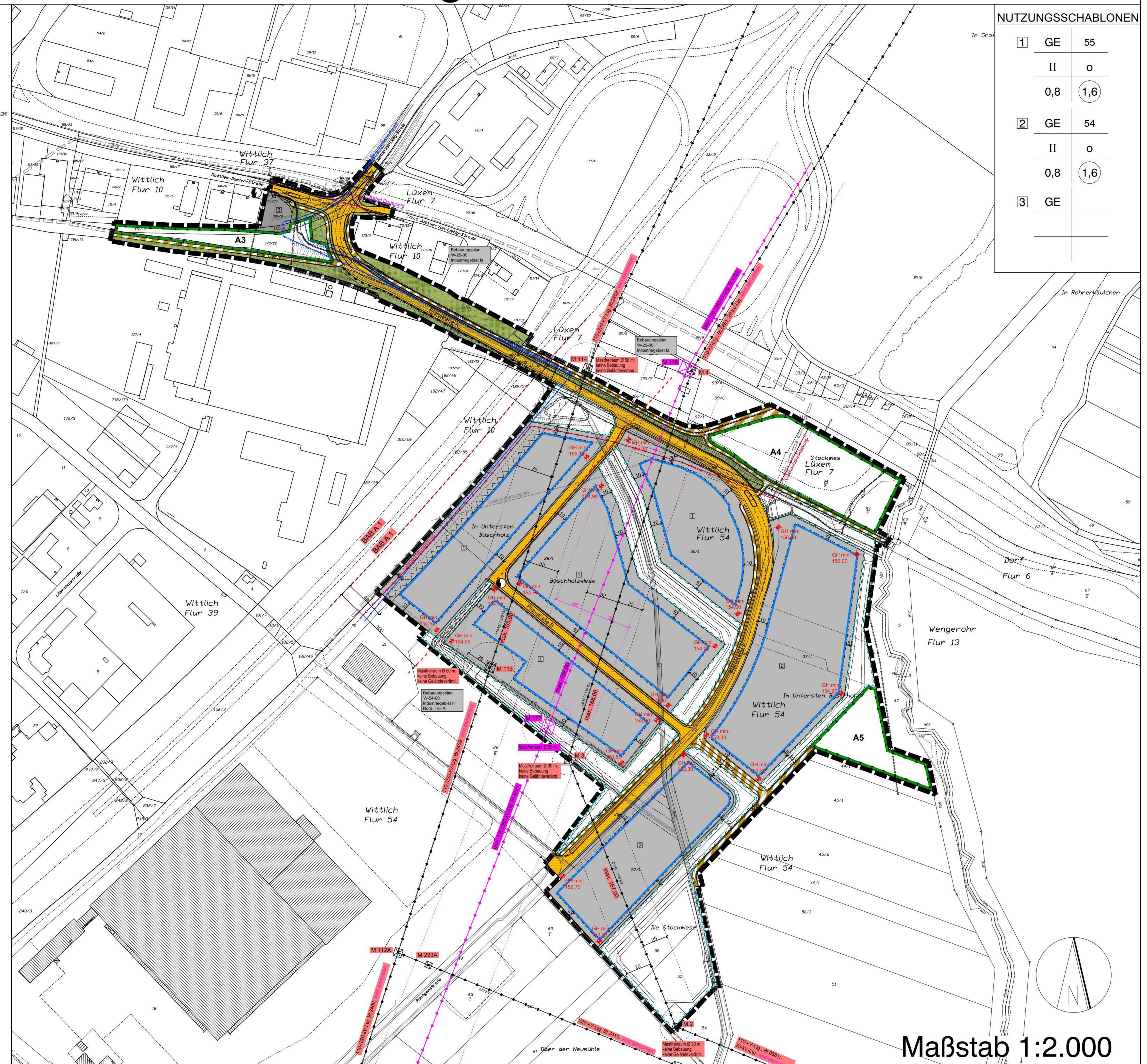
nachrichtliche Übernahme der Straßen- und Entwässerungsplanung
Stra-Tec, Wittlich, Mai 2018

nachrichtliche Übernahme der Vermessung
Stra-Tec, Wittlich, August 2016

nachrichtliche Übernahme der geplanten 110-/ 380-kV-Höchstspannungs-Freileitung; Amprion, Dortmund, Mai 2018 — gepl. 110-/380-kV-Ltg.

nachrichtliche Übernahme der geplanten Standorte der Masten der geplanten 110-/380-kV-Hochspannungs-Freileitung mit Kennzeichnung; Amprion, Dortmund, Mai 2018 — M 113

nachrichtliche Übernahme der externen Ausgleichsmaßnahmen / Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



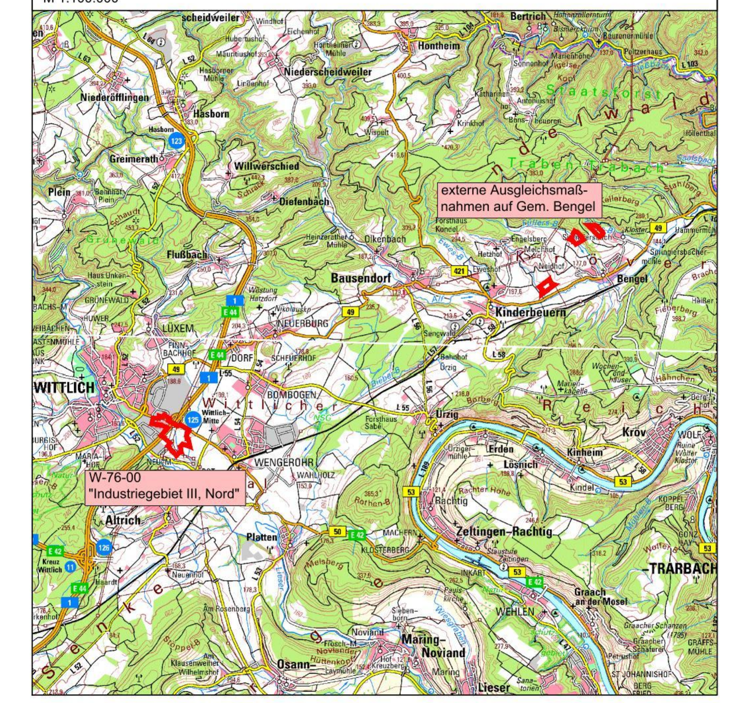
NUTZUNGSSCHABLONEN

1	GE	55
	II	o
	0,8	(1,6)
2	GE	54
	II	o
	0,8	(1,6)
3	GE	

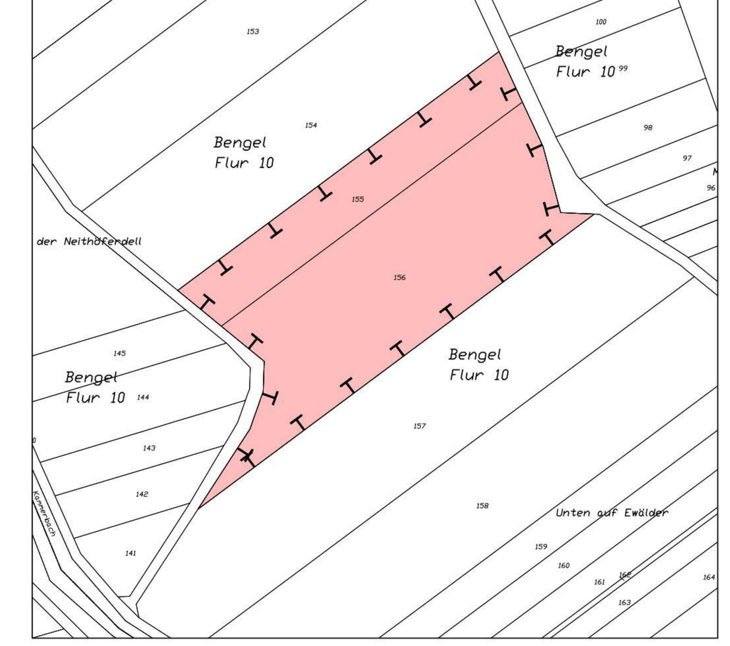
Maßstab 1:2.000

ÜBERSICHTSKARTE EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

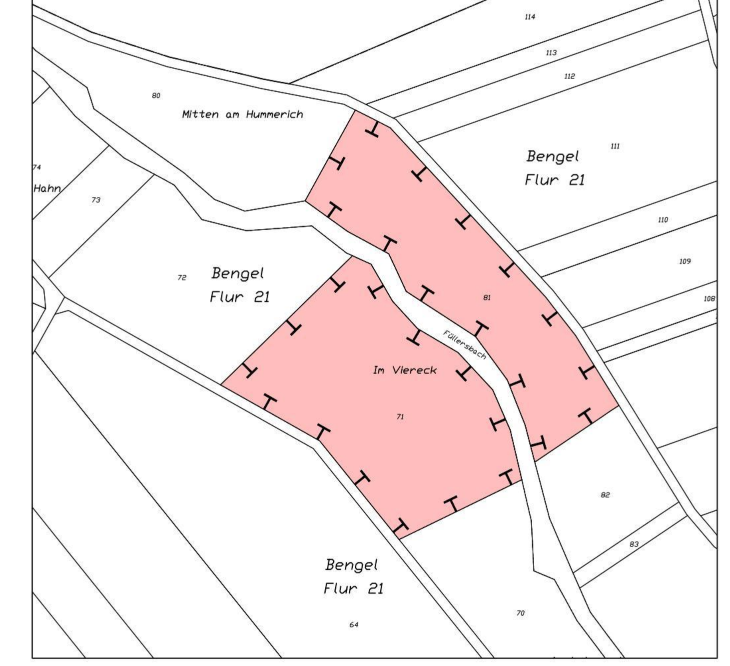
M 1:100.000



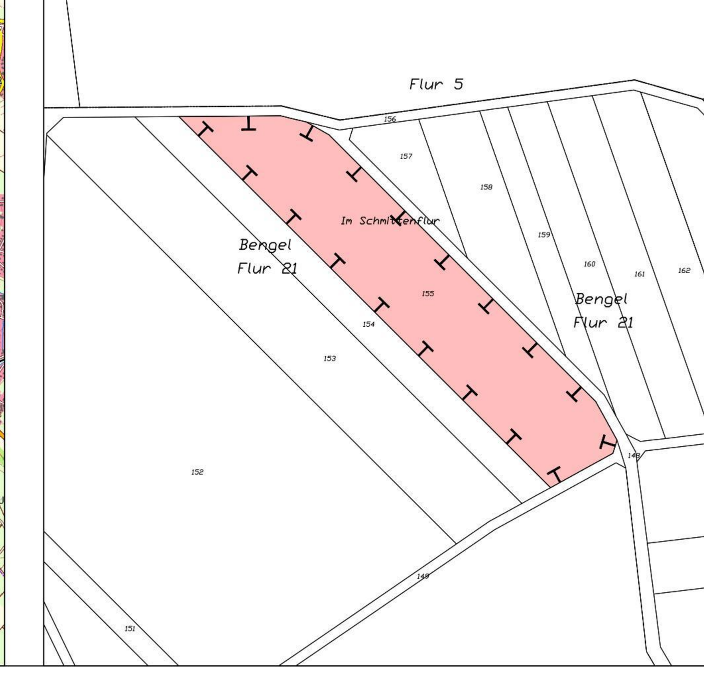
EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME
GEM. BENGEL, FLUR 10, FLURSTÜCKE 155 UND 156 M 1:2.000



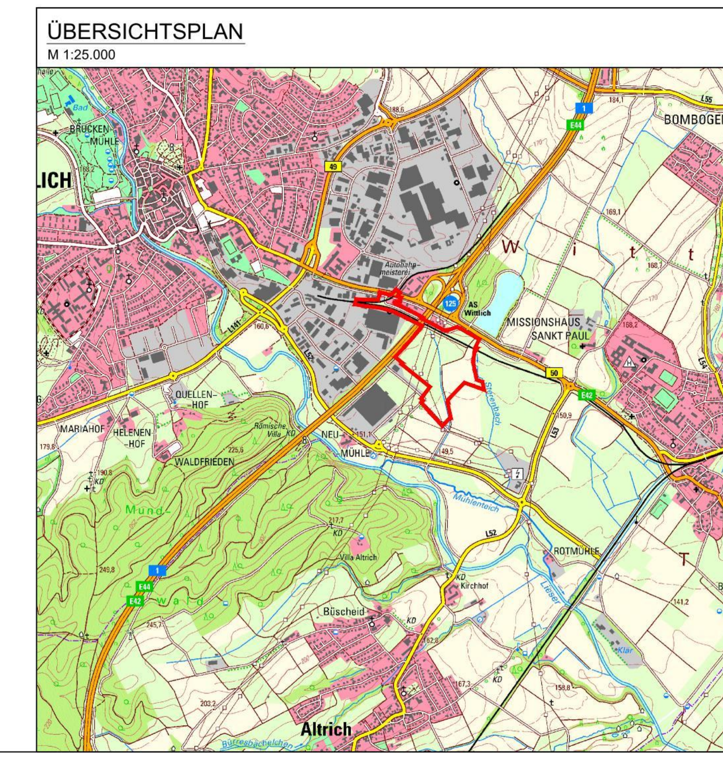
EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME
GEM. BENGEL, FLUR 21, FLURSTÜCKE 71 und 81 M 1:2.000



EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME
GEM. BENGEL, FLUR 21, FLURSTÜCK 155 M 1:2.000



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:25.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 1 BauNVO

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
1.1 **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8(2)1 und 2 BauNVO
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind gem. § 1(9) BauNVO Nutzungen nach § 8(2)3 sowie (3)1,2 und 3 BauNVO:
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte.
2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude zur Unterbringung von Transformatoren o.ä.
Es sind nur Einfriedungen in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.
3. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO.
3.1. Die maximale zulässige Obergrenze für First- oder Gebäudehöhen beträgt generell 170,00 m üNN. Für den Bereich der Leitungsschutzstreifen gelten davon abweichend die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Planzeichnung.
3.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO zur Sicherung des Konzeptes der Niederschlagswasserbewirtschaftung als Mindesthöhe festgesetzt. Zwischen angegebenen Extremwerten ist zu interpolieren.

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

1. Geneigte Dächer sind ausschl. in den Farbtönen RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036 und 7037 zulässig. Solarmodule sind zulässig. Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf zwei Außenseiten gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Außenwerbung zur BAB A 1 wird in der 100-m-Baubeschränkungszone nicht gestattet. Beleuchtungsanlagen, die eine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer der Autobahn hervorrufen können, sind unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)14, 15, 20 und 25 BauGB

1. Für die Gewerbegrundstücke gilt:
1.1 Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
1.2 Abfallcontainer, oberirdische Stellplätze o.ä. Anlagen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abzuschirmen.
1.3 Flachdächer (<8° Neigung, Dachfläche min. 100 m²) sind als Gründach (extensive Dachbegrünung) mit einem Schichtaufbau von min. 10 cm zu gestalten. Wenn betriebliche Gründe dem entgegenstehen, sind alternativ je 10 m² nicht begrünter Dachfläche je 1 m² Gehölzpflanzungen zusätzlich zu den in 1.4 festgesetzten Gehölzpflanzungen auf dem betreffenden Betriebsgrundstück anzulegen. Solarmodule sind zulässig.
1.4 Mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mindestens zur Hälfte mit Gehölzen (Bäume, Sträucher; Ausgleichsmaßnahme A1) zu bepflanzen. In diesen Pflanzflächen ist pro 150 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dünge- u. Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
1.5 Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Benutzungsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.
2. Das gesamte anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen, auf denen es anfällt, in offenen, bewachsenen Mulden zurückzuhalten. Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen beträgt mindestens 50 l/m² vollversiegelter Fläche, für Teilversiegelungen entsprechend ihrem Abflussbeiwert. Dachbegrünungen können entsprechend dem Nachweis nach DIN 1986-100 als Teil-Rückhaltung angerechnet werden. Die privaten Rückhaltungen sind mit Drosselelementen und mit Not-Überläufen auszustatten, die an die öffentlichen Rückhalteanlagen anzuschließen sind. Für alle Rückhalteanlagen gilt: Es sind bis zu 0,40 m tiefe bewachsene Erdmulden anzulegen, die so zu gestalten sind, dass keine Einzäunung erforderlich wird. Sie sind mit einer artenreichen Feuchtwiesenmischung einzusäen und bei Bedarf durch gelegentliche Mahd offenzuhalten (Ausgleichsmaßnahme A2). In den Randbereichen des Gewerbegebiets sind sie mit Bäumen zu bepflanzen. Leitungsschutzstreifen und Mastfreiräume von Stromleitungen sind dabei zu beachten.
3. Für die Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlichen und privaten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B. Bergahorn, Vogelkirsche, Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, Schneeball. Der Abstand zwischen den Sträuchern soll max. 1,5 m und zwischen den Bäumen maximal 12,0 m betragen. Bei den Bepflanzungen sind die Mastfreiräume und Höhenbegrenzungen der Endwuchshöhe von Gehölzen unter Stromleitungen, wie auch die Schutzstreifen unterirdischer Leitungen zu beachten. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: Bäume 3xv. (StU 12-14 cm); vStr, 3-5 Tr., 100-150.
4. Für die „öffentlichen Grünflächen" gilt: Die Flächen sind extensiv zu pflegen und vorhandene Gehölze zu erhalten.. Der Einsatz chemischer Mittel ist nicht zulässig.
5. Für die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gilt:
5.1 Auf der Ausgleichsfläche A 3 sind Ersatzhabitate für die Mauereidechse anzulegen (Steinriegel, Sandlinsen und Schotterfluren auf dem ehemaligen Bahndamm auf mind. 1.100 m²). Gehölzaufwuchs ist alle 5 Jahre selektiv unter Belassen einzelner Büsche und des Totholzes zu entfernen.
5.2 Auf der Ausgleichsfläche A 4 sind an der südexponierten Böschung der Erddeponie Ersatzhabitate für die Mauereidechse anzulegen (Schotterflächen und Sandlinsen auf mind. 1.850 m²). Gehölzaufwuchs auf den Böschungsflächen ist alle 5 Jahre zu entfernen. Die Fläche ist mit Ausnahme erhaltenswerter Gebüsche durch Mahd oder Mulchen mind. einmal jährlich im Juli / August offenzuhalten. Streuobstbestände sind zu erhalten und durch Neuanpflanzung von Hochstämmen zu ergänzen. Abgängige Bäume sind als Totholz zu belassen und durch Neupflanzung zu ersetzen.
5.3 Ausgleichsfläche A 5 ist durch flächige unregelmäßige Abgrabung (bis ca. 60 cm) unter Schonung des angrenzenden Gehölzbestandes am Sterenbach zu vernässen, und als Feuchtwiese, Seggenried oder Röhricht zu entwickeln. Ein querendes Erdkabel ist zu beachten,
5.4 Die Herstellung der Ersatzhabitate auf den Ausgleichsflächen A 3 und A 4 hat vor dem Bau der Erschließungsstraße zu erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats nachzuweisen. Ausgleichsmaßnahme A 5 ist im Zusammenhang mit der Erstellung der Entwässerungsanlagen auszuführen. Alle Teilflächen sind ohne Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu pflegen.
6. Zur Vermeidung einer schädigenden Wirkung auf Insekten sind nur Leuchten mit einem UV-armen Lichtspektrum zulässig. Eine Dauerbeleuchtung von Betriebsgrundstücken ist nur während der Betriebszeiten zulässig, sonst nur kurzzeitig durch Bewegungsmelder.
7. Im Bereich der Baugrundstücke dürfen die das Grundwasser schützenden Deckschichten durch Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Abgrabungen sind nur im Oberboden bis max. 1,00 m unter Ausgangsgelände zulässig. Kellergeschosse sind unzulässig.

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

1. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs (mit Ausnahme der Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 4) sind auf der Grundlage der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet:
- zu 23% den neu geplanten Verkehrsflächen (aufgeteilt in 12% zu Planstraße A, 5 % zu Planstraße B, sowie 6% zu den Wirtschaftswegen)
- zu 77 % den neu bebaubaren Gewerbegrundstücken.

Die Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 4 sind zu 82 % der Planstraße A und zu 18 % dem Maare-Mosel-Radweg zugeordnet.
2. Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Stadt im Zuge der Erstellung der Infrastruktur. Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A3 und A4 sind vor dem Bau der Erschließungsstraße und des Radweges durchzuführen.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

Es sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,k}$ in dB

Gewerbefläche	L_{EK} Nacht dB(A)
GE 1	55
GE 2	54

L_{EK} = Emissionskontingent

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.
Das Vorhaben erfüllt die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweils zulässige Immissionskontingent des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.
Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

F) Sonstige Festsetzungen

1. Für notwendige Grundstückszufahrten gem. § 9(1)11 BauGB ist eine Unterbrechung festgesetzter straßenbegleitender Flächen für die Wasserwirtschaft je Grundstück auf max. 5 m Breite zulässig.
Der Graben ist hierbei mit einem nach unten offenen Querungsbauwerk zu überbrücken. Hierzu ist eine Dienstbarkeit zur Herstellung des Bauwerkes erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung müssen die Anlieger tragen. Eine entsprechende Vereinbarung muss abgeschlossen werden.

Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Anschluß von Drainagen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Drainagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen.
3. In den öffentlichen Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser staut sich das Wasser bei starken Niederschlägen bis in die Höhe der heutigen Geländeoberfläche auf. Bauliche Anlagen und einmündende Entwässerungseinrichtungen sollten deshalb so angelegt werden, daß ein Rückstau unterbunden wird.
4. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite fest.
5. 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.
6. Die Masten Nr. Nr. 2, 3 und 113, sowie der geplante Mast Nr. 177 müssen jederzeit für LKWs und schweres Gerät zugänglich bleiben. Bauvorhaben innerhalb der Leitungsschutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers und setzen eine Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer / Bauherr und Versorgungsunternehmen voraus. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen von Freileitungen ist die Errichtung von Gebäuden nur in Verbindung mit einer Bedachung nach DIN 4102 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7) zulässig. Glasdächer dürfen hierbei nicht verwendet werden. Diese Maßgabe entfällt, sobald Leitungen demontiert wurden.
7. Die „Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der CREOS Deutschland GmbH sind zu beachten. Bauvorhaben jeglicher Art in der Nähe der Gasversorgungsleitungen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers und setzen eine Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer / Bauherr und dem Versorgungsunternehmen voraus.
8. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine stillgelegte „NATO-Pipeline". Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen ist dieser Leitungsrest durch den Grundstückseigentümer unter fachlicher Begleitung des Bundeswehr –Dienstleistungszentrums Zweibrücken zu entfernen.
9. Sind tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden geplant, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
10. 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. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

11. **Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.
Es werden folgende Flächen im Eigentum der Stadt Wittlich den Eingriffen des Bebauungsplans WW-76-00 zugeordnet:
Gem. Bengel, Flur 10, Flst. 155 (5.528 m²) und 156 (13.186 m²), sowie
Flur 21, Flst. 71 (11.025 m²), 81 (9.014 m²) u. 155 (11.779 m²)
Die formal-rechtliche Sicherung erfolgt über Grundbucheintrag zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde, die vor Rechtskraft des B-Planes nachzuweisen ist.
12. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Stadt in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
13. Die von der Überplanung durch den Bebauungsplan W-76-00 „Industriegebiet III, Nord" betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne W-54-00 „Industriegebiet III", Nord-Teil A W-41-00 „Industriegebiet III", W-41-01 „Industriegebiet III 1. Änderung und 1. Ergänzung" und W-41-02 „ Industriegebiet III, 2. Änderung" treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
14. Während der Bauphase sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Dies betrifft den Bereich der ehemaligen Bahntrasse. Details sind dem Umweltbericht Kap. 7 zu entnehmen. Eine Umweltbaubegleitung ist erforderlich.
15. Baumfällungen sind nur im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum 1.10. bis 29.2. zulässig. Altbäume mit >30 cm BHD (Durchmesser in Brusthöhe) sind auf Bruthöhlen und ggf. Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen.
16. Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) auftreten, ist umgehend die SGD Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier) zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002" wird hingewiesen.
17. Das Plangebiet liegt lt. Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan als „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz" gekennzeichnet.
18. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie bei Gehölzpflanzungen sind die vorhandenen unterirdischen Leitungen und ihre Schutzstreifen zu beachten.

Rechtsgrundlagen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl., S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), Berichtigung des Gesetzes vom 12.04.2018 (BGBl. I, S. 472)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55, 57)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl., S. 21)
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I, S. 3122), Berichtigung des Gesetzes vom 12.04.2018 (BGBl. I, S. 472)
15. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz (CPlV) in der Fassung vom 18.09.1984 (GVBl., S. 195), zuletzt mehrfach geändert durch die Verordnung vom 08.08.2017 (GVBl., S. 184)

Der Stadtrat **Wittlich** hat am __.__.____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Danach sind gem. § 4 (1) BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden. Den Bürgern wurde gem. § 3 (1) BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Stadtrat **Wittlich** hat am __.__.____ den überarbeiteten Planentwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem, § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wittlich , den ____________

Rodenkirch, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Wittlich , den ____________

Rodenkirch, Bürgermeister

Der Stadtrat **Wittlich** hat am __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Wittlich , den ____________

Rodenkirch, Bürgermeister

Katastervermerk

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
(Stand der Planunterlage: **Mai 2018**)

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGT

Wittlich , den ____________

Rodenkirch, Bürgermeister

Diese Satzung ist am __.__.____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden ______________ ______________, von jedermann eingesehen werden kann .

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Wittlich , den ____________

Rodenkirch, Bürgermeister

Verfasser:

Dipl.- Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Rioler Weg 6
54340 Longuich
0160 8448446 stolz.longuich@t-online.de

BGH PLAN

Stand: Juni 2018
Fassung für die Verfahrensschritte gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

STADTVERWALTUNG WITTLICH
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

IM AUFTRAG

HANS HANSEN

Maßstab 1:2.000
Wittlich, den ________________

Datengrundlage: Unternehmensflurbereinigung Altrich-Platten-Wengerohr, Stand: Nachtrag 6, Mai 2018, die Rechtskraft steht noch aus / ©Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, Stand vom Mai 2018