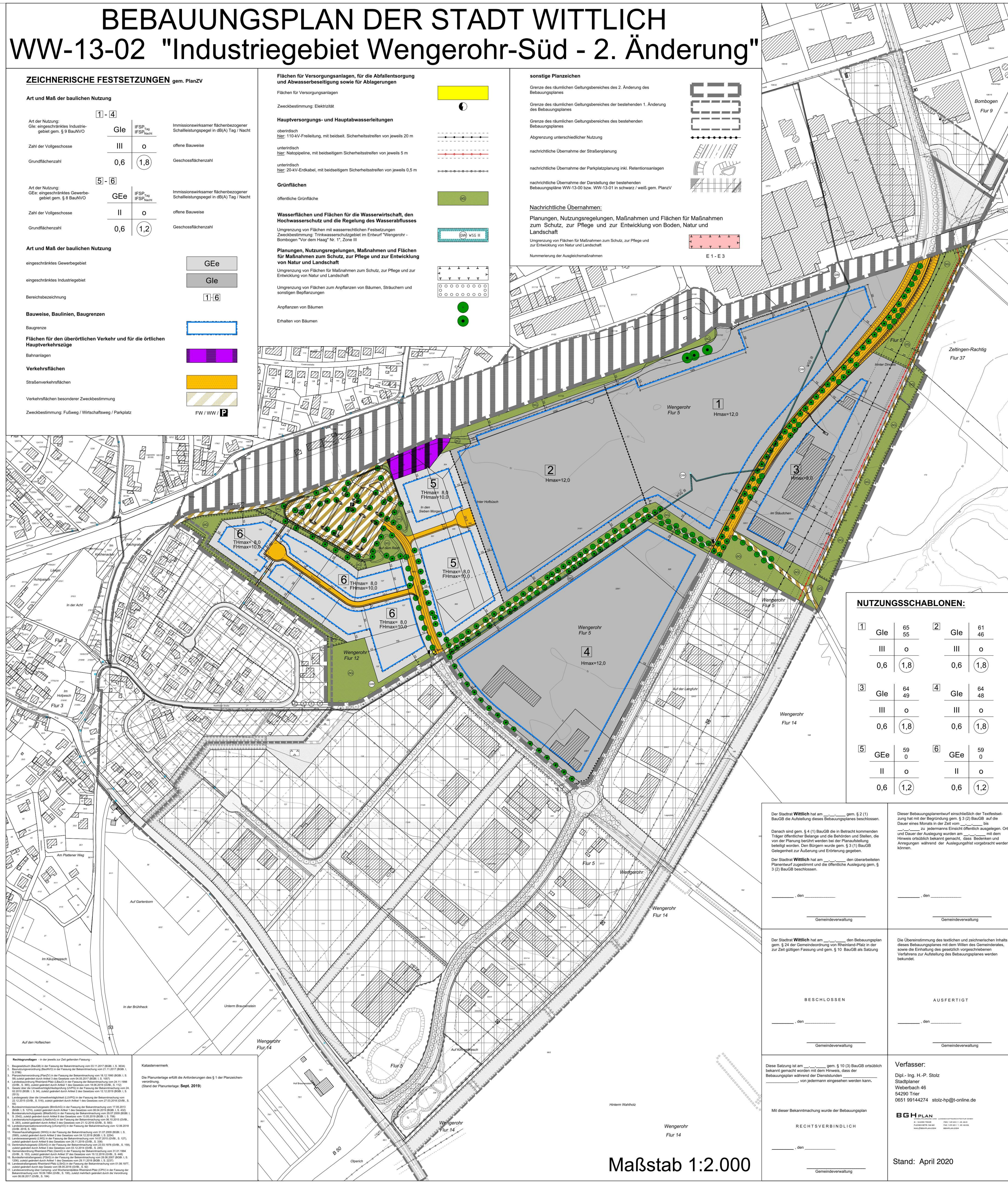
BEBAUUNGSPLAN DER STADT WITTLICH
WW-13-02 "Industriegebiet Wengerohr-Süd - 2. Änderung"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanZV

Art und Maß der baulichen Nutzung

1 - 4

Art der Nutzung: Gle: eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	Gle	$IFSP_{Tag}$ $IFSP_{Nacht}$	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) Tag / Nacht
Zahl der Vollgeschosse	III	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,6	(1,8)	Geschossflächenzahl

5 - 6

Art der Nutzung: GEe: eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	GEe	$IFSP_{Tag}$ $IFSP_{Nacht}$	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) Tag / Nacht
Zahl der Vollgeschosse	II	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,6	(1,2)	Geschossflächenzahl

Art und Maß der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet — GEe

eingeschränktes Industriegebiet — Gle

Bereichsbezeichnung — 1 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg / Wirtschaftsweg / Parkplatz — FW / WW / P

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch
hier: 110-kV-Freileitung, mit beidseit. Sicherheitsstreifen von jeweils 20 m

unterirdisch
hier: Natopipeline, mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 5 m

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

Grünflächen

öffentliche Grünfläche — ÖG

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

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf "Wengerohr - Bombogen "Vor dem Haag" Nr. 1", Zone III — GW WSG III

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 2. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

nachrichtliche Übernahme der Straßenplanung

nachrichtliche Übernahme der Parkplatzplanung inkl. Retentionsanlagen

nachrichtliche Übernahme der Darstellung der bestehenden Bebauungspläne WW-13-00 bzw. WW-13-01 in schwarz / weiß gem. PlanZV

Nachrichtliche Übernahmen:

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

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

Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen — E 1 - E 3

NUTZUNGSSCHABLONEN:

Bereich	Art	IFSP Tag / Nacht	Vollgeschosse	Bauweise	GRZ	GFZ
1	Gle	65 / 55	III	o	0,6	1,8
2	Gle	61 / 46	III	o	0,6	1,8
3	Gle	64 / 49	III	o	0,6	1,8
4	Gle	64 / 48	III	o	0,6	1,8
5	GEe	59 / 0	II	o	0,6	1,2
6	GEe	59 / 0	II	o	0,6	1,2

Rechtsgrundlagen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 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 18.06.2019 (GVBl., S. 112)
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 12.12.2019 (BGBl. I, S. 2513)
6. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)
9. 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)
10. Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl., S. 338)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
14. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)
16. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)
17. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz (CPlV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.1984 (GVBl., S. 195), zuletzt mehrfach geändert durch die Verordnung vom 08.08.2017 (GVBl., S. 184)

Katastervermerk

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
(Stand der Planunterlage: **Sept. 2019**)

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.

_________ , den ___________

Gemeindeverwaltung

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.

_________ , den ___________

Gemeindeverwaltung

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

_________ , den ___________

Gemeindeverwaltung

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

_________ , den ___________

Gemeindeverwaltung

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

_________ , den ___________

Gemeindeverwaltung

Verfasser:
Dipl.- Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Weberbach 46
54290 Trier
0651 99144274 stolz-hp@t-online.de

BGH PLAN

Stand: April 2020

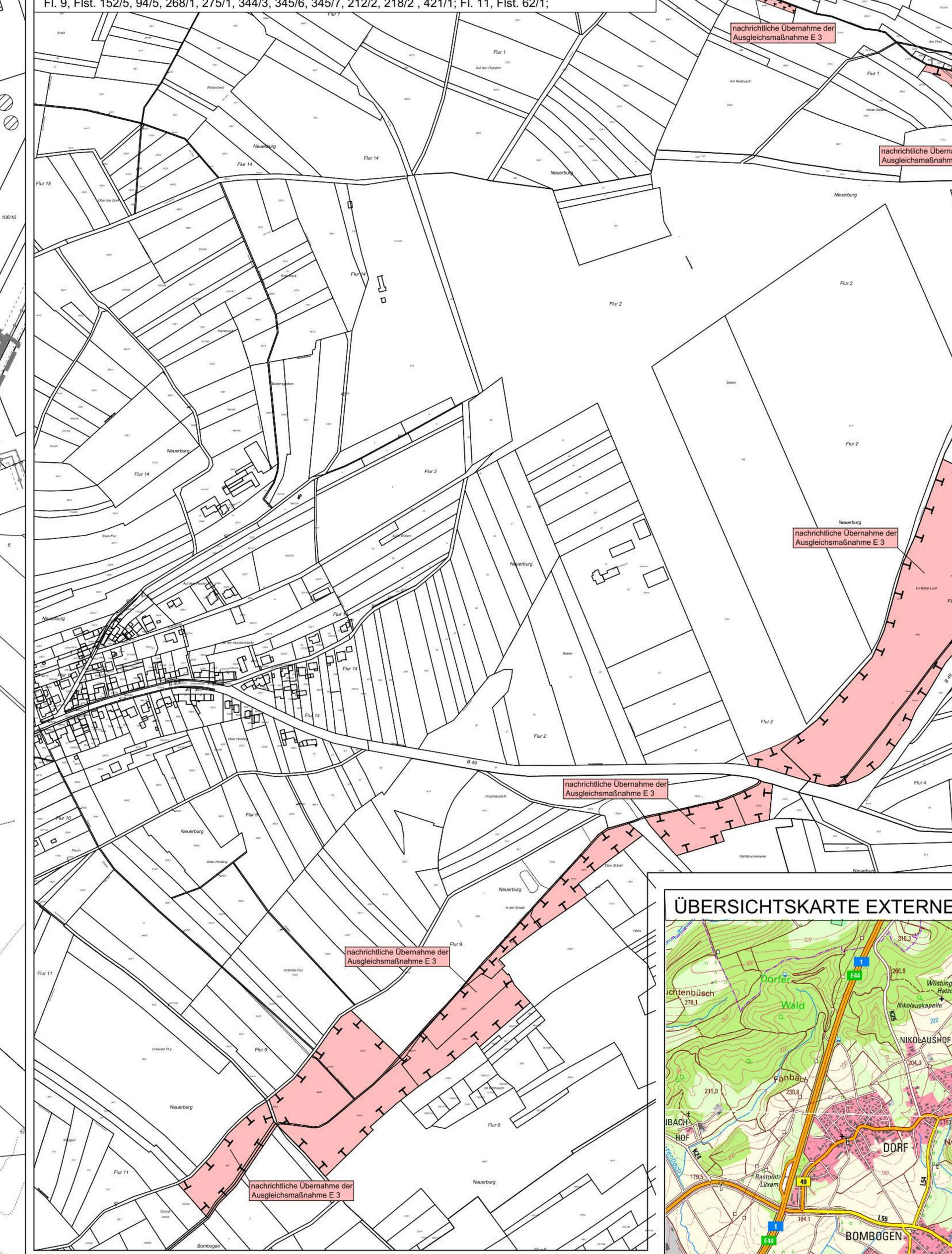
Maßstab 1:2.000

Gemarkung Wengerohr Flur 4 + 5 / Bombogen Flur 9

Datengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
bzw. Flurbereinigungskataster, Stand von Sept. 2019

EXTERNE ERSATZMAßNAHME E 3

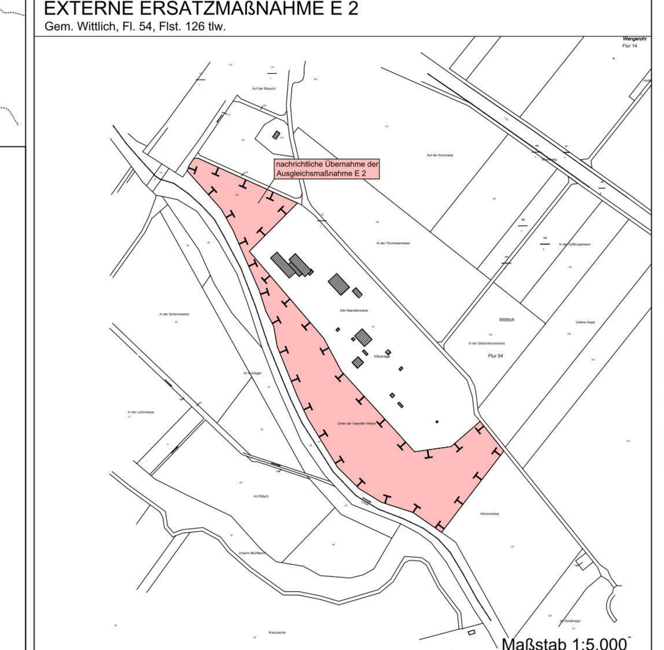
Gem. Neuerburg, Fl. 1, Flst. 81, 82, 83, 92, 93,94, 95/1, 96/1, 98/1, 102/1, 105/1, 109/1, 111, 115, 116. 117, 121/1, 123/1, 124, 142/5, 142/7, 1339/91; Fl. 2, Flst. 9/14 tlw., Fl. 4, Flst. 1/1, 2/1, 3/1, 5/1, 4/3, 46/3, 46/4, 55/1 und 57/2; Fl. 9, Flst. 152/5, 94/5, 268/1, 275/1, 344/3, 345/6, 345/7, 212/2, 218/2 , 421/1; Fl. 11, Flst. 62/1;



Maßstab 1:5.000

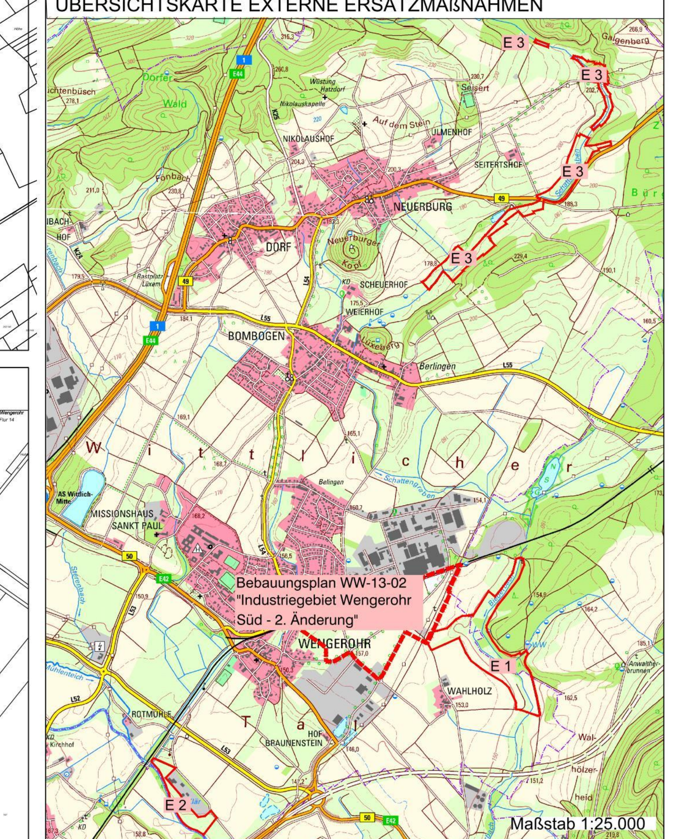
EXTERNE ERSATZMAßNAHME E 2

Gem. Wittlich, Fl. 54, Flst. 126 tlw.



Maßstab 1:5.000

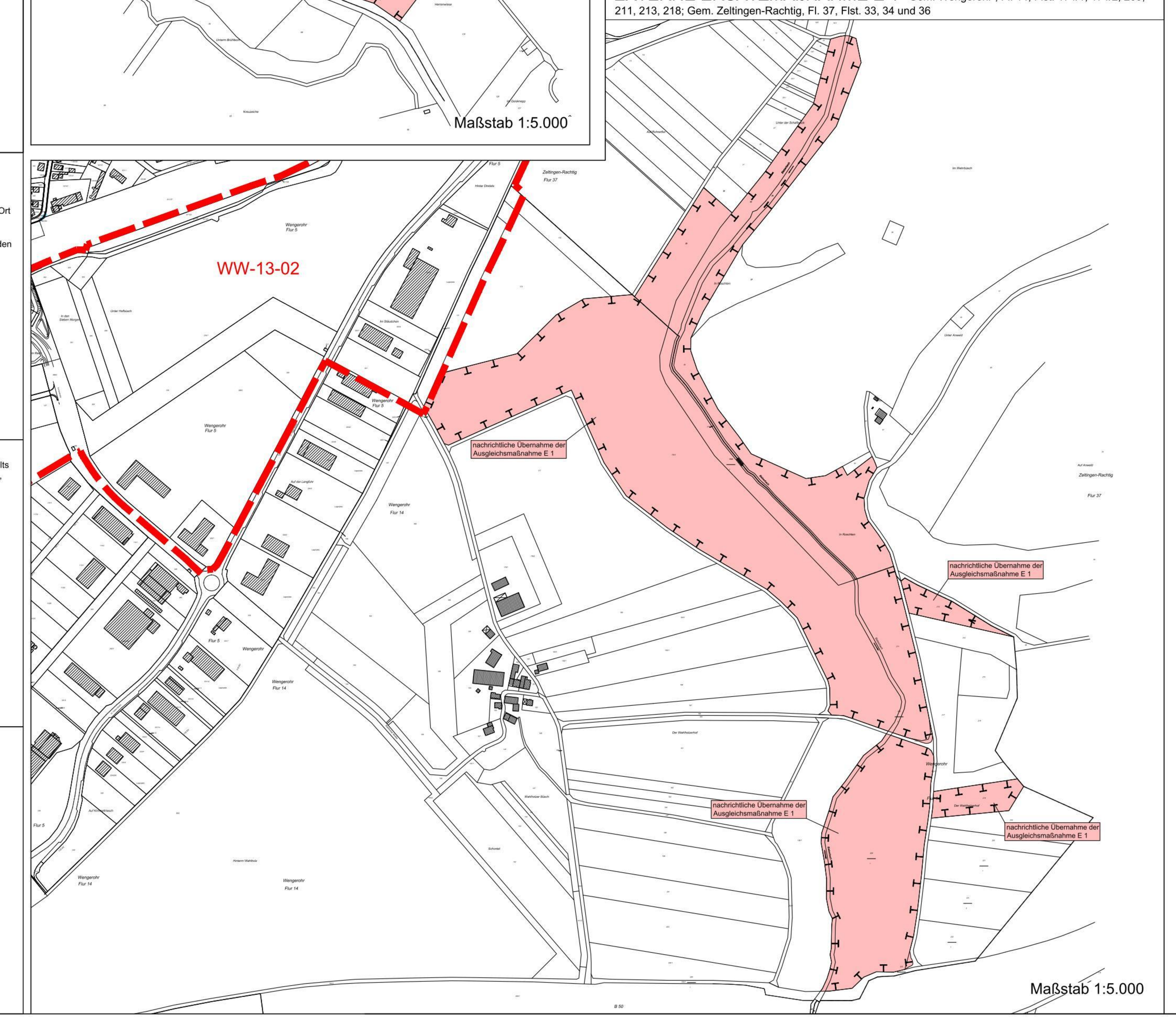
ÜBERSICHTSKARTE EXTERNE ERSATZMAßNAHMEN



Maßstab 1:25.000

EXTERNE ERSATZMAßNAHME E 1

Gem. Wengerohr , Fl. 14, Flst. 174/1, 174/2, 209, 211, 213, 218; Gem. Zeltingen-Rachtig, Fl. 37, Flst. 33, 34 und 36



Maßstab 1:5.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert:

1.1 **Bereich Ziff. 1, 2, 3 und 4 „eingeschränktes Industriegebiet“ (GI)** gem. § 9(2)1 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
  Nutzungen nach § 9(2)2 BauNVO sind gem. § 1(9) BauNVO sowie Ausnahmen nach § 9(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1 Grundsätzlich ausgeschlossen sind Betriebe:
a) die der atomrechtlichen Genehmigung, oder eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesabfallgesetz bedürfen,
b) Betriebe, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen,
c) Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenrohmetallen,
d) Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen, sowie Bau und Betrieb von Anlagen zum Handeln, Herstellen und Behandeln sowie gewerbsmäßiger Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
e) des Einzelhandels und Einzelhandelsfachmärkte
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
f) Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche / gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Gaststätten sind nur als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe zugelassen (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie als Imbißbetriebe mit maximal 100 m² Nettobaufläche.

1.1.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO:
Die Betrieb, die in den Abstandslisten des Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.2.1992 in der Abstandsklasse I bis einschl. III enthalten sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 31 Abs. 1:
Betriebe und Anlagen die in der Abstandsklasse IV bis VI enthalten sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, wenn die von ihnen ausgehenden Gefahren durch Maßnahmen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.2 **Bereich Ziff. 5 und 6 „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE)** gem. § 8(2)1,2 und 4 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke
  Nutzungen nach § 8(2)3 und § 8(3) BauNVO sind gem. § 1(9) BauNVO nicht zulässig.

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit handelt, sowie Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnehmen oder der Verkauf der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dient.
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17-20 BauNVO):

2.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
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. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich auf das gesamte Betriebsgrundstück einschl. anteiliger Grünflächen.

2.2 Bei offener Bauweise darf gem. § 22(4) BauNVO innerhalb desselben Grundstücks eine Baulänge von 50 m überschritten werden.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze 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.

3. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.
Die in der Planzeichnung dargestellten maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Schornsteine, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. Die Bezugshöhe wird gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante Baukubus (Traufe / Attika bzw. Dachfirst). Maßgeblich ist hierbei der Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Maximalwert für Oberkante Attika.

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

1. Dächer:
Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis max. 25° und Sheddächer bis max. 45° zulässig. Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036 und 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas und Fotovoltaikanlagen zulässig.
2. Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m, bei Wendeanlagen von 1,0 m bis 1,5 m einzuhalten. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf maximal 2,0 m betragen.
3. Abfallcontainer, oberirdische Stellplätze o.ä. Anlagen müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen durch Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgeschirmt werden. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
4. 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, Dächern und Krahnbahnen sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Hinweistafel sowie Werbepylone von max. 9,0 m Höhe. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
5. Alle, - das Gebäude umfassenden -, Fassadenelemente dürfen in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ von 50 nicht überschreiten. Reine CI-Farben (Corporate Identity) dürfen nur auf filigranen Architekturelementen angebracht werden. Die verwendete CI-Farbe darf nicht zur Gebäude bestimmenden Farbe werden.

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. Im Wasserschutzgebiet dürfen die das Grundwasser schützenden Deckschichten durch Baumaßnahmen nicht beschädigt werden.
Abgrabungen sind hier nur im Oberboden bis max. 0,40 m unter Ausgangsgelände zulässig.
Kellergeschosse sind nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig.
2. 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 betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
3. Anfallendes Niederschlagswasser ist in max. 35 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Das Mindest-Rückhaltevolumen beträgt 50 l pro m² voll-versiegelte Fläche, für Teilversiegelungen entsprechend ihrem Versiegelungsanteil. Dachbegrünungen werden bei entspr. Nachweis gem. DIN 1986-2 als Teil-Rückhaltungen angerechnet. Der Nachweis der Rückhaltungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Ausnahmen können im Einzelfall in Abstimmung mit den Werken zugelassen werden. Der Notüberlauf erfolgt in die bereitgestellten öffentlichen Anlagen.
4. Auf mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke sind extensiv gepflegte Grünflächen anzulegen und zur Hälfte mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. In diesen Flächen ist pro 150 m² ein Baum 1. oder 2.Ordnung zu pflanzen. Die Kombination mit den Anlagen zur Wasserrückhaltung (Fests. C) 2) ist zulässig. Dabei sind beiderseits des Grenzverlaufes zwischen zwei Gewerbegrundstücken sowie entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen jeweils eine mind. zweireihige Heckenpflanzung anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Erhaltener Gehölzbestand wird hierauf angerechnet; über 30jährige Bäume dabei mit Faktor 2). Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
5. Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B. Bergahorn, Vogelkirsche, Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, Schneeball. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,5 m und zwischen den Bäumen maximal 12,0 m.
6. Die Versickerungsanlagen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen.
7. Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind extensiv zu begrünen. Alternativ dazu, sowie auch in Verbindung mit Gründächern, ist die Anlage von Fotovoltaikanlagen auf der gesamten verfügbaren Dachfläche (ohne Aufbauten und notwendiger Abstände) zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn je 10 m² nicht begrünter oder mit Solarpaneelen belegter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzungen zusätzlich zur Festsetzung C) 3. auf dem betreffenden Betriebsgrundstück angelegt werden.
8. Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.
9. Die „öffentlichen Grünflächen“ dienen der inneren und äußeren Begrünung. Die Anlage wasserdurchlässig befestigter Fußwege, sowie von Spielflächen u.a. der Erholung dienenden Einrichtungen ist zulässig. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden extensiv zu unterhalten.
10. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen normkonform zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gem. C) 4. zu bepflanzen.
11. Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen.

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

1. Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (gem. Umweltbericht) sind auf der Grundlage der zulässigen Versiegelung zugeordnet:
- zu 8 % den Verkehrsflächen (einschließlich Erweiterung Park und Ride-Platz)
- zu 92 % den Bauflächen
Für interne und externe Ausgleichsflächen zu Eingriffen, die bereits durch den Bebauungsplan WW-13-00 zugelassen wurden, behält die dortige Zuordnungsfestsetzung ihre Gültigkeit.
2. Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt in der auf die Planreife nach § 33 BauGB folgenden Pflanzperiode.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Gewerbelärm
Die gewerblichen bzw. industriellen Teilbereiche des Plangebietes werden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange in eingeschränkte Gewerbe- und Industrieflächen wie folgt gegliedert:

Kennzeichnung der Nutzungsart	Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A) / m² Tag	Nacht
Ziff. 1	65	55
Ziff. 2	61	46
Ziff. 3	64	49
Ziff. 4	64	48
Ziff. 5	59	✱
Ziff. 6	59	✱

✱ Nur Tagbetrieb möglich

In den gem. obiger Tabelle gekennzeichneten Teilbereichen sind gem. § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen, die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in dB(A) des vorgesehenen Betriebsgeländes sowohl zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) als auch zur Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) nicht überschreiten.

F) Festsetzungen nach § 9(1)21 und 26 BauGB

1. Die im Plan entlang der Straßen dargestellten Leitungsrechte sind von Gehölzbepflanzungen und Einfriedungen freizuhalten.
2. Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.
3. Notwendige Böschungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis 1,5 m sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.
4. Zu den Gleisanlagen ist bei Neupflanzungen ein Abstand entsprechend der Endwuchshöhe einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

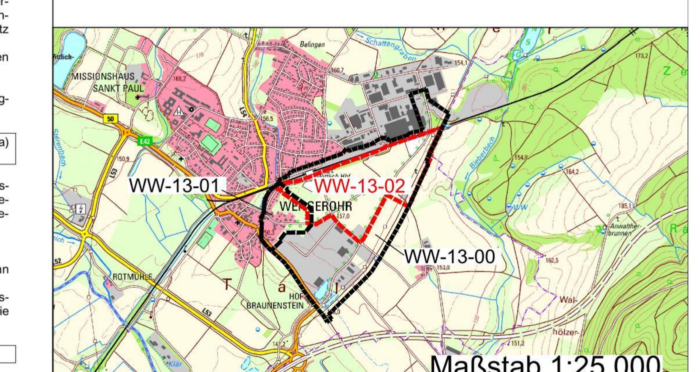
1. Das vorhandene Eisenbahnbetriebsgelände der Deutschen Bahn AG wurde nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.
Soweit Flächen als vorgesehene Bahnanlagen gekennzeichnet sind, handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst aufgrund eines gesonderten Projektentwurfes / Planfeststellungsverfahrens nach § 36 Bundesbahngesetz.

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 den Schmutzwasserkanal 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. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite fest.
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. Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin,
- daß durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebs- und Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen können;
- daß im Fall des Betriebs von Zugbahn- oder sonstigen funktechnischen Einrichtungen Störungen an Anlage Dritter entstehen können;
- daß durch Beeinflussungsmöglichkeiten durch elektromagnetische 16 2/3 Hz Wechselfelder bestehen, die in der Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken zu Störungen von Monitoren, medizinischen oder labortechnischen Untersuchungsgeräten und anderen Geräten führen können, die auf magnetischen Felder empfindlich reagieren können;
- daß Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB Netz, Deutsche Bahn Gruppe nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
- Für die nachrichtlich gekennzeichneten, derzeit noch gewidmeten Flächen, wird auf die Durchführung notwendiger Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahnrecht, insbesondere § 18 ff. AEG, verwiesen. Die DB ist bei der Umsetzung zu beteiligen.
- Bei den dargestellten Flächen für Bahnanlagen handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens nach Eisenbahngesetz.
6. Im Wasserschutzgebiet III ist die entsprechende Rechtsverordnung zu beachten.
7. Der Bebauungsplan WW-13-02 "Industriegebiet Wengerohr-Süd - 2. Änderung" umfaßt Teilflächen der Bebauungspläne WW-13-00 "Industriegebiet Wengerohr-Süd" und WW-13-01 " Industriegebiet Wengerohr-Süd - 1. Änderung". Die v.g. Teilflächen der Bebauungspläne werden mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes WW-13-02 "Industriegebiet Wengerohr-Süd - 2. Änderung" außer Kraft gesetzt.
8. 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
9. **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-13-02 zugeordnet:
E1 : Externe Ausgleichsmaßnahmen am Bieberbach
Gemarkung Wengerohr: Flur 14 : Flurstücke 174/1, 174/2, 209, 211, 213, 218;
Gemarkung Zeltingen-Rachtig: Flur 37 : Flurstücke 33, 34 u. 36
E2 : Ausgleichsfläche an der Kläranlage
Gemarkung Wittlich, Fl. 54, Flst. 126 (teilw.)
E3 : Externe Ausgleichsmaßnahmen am Schattengraben
Gemarkung Neuerburg
Flur 9 : Flurstücke 152/5, 94/5, 268/1, 275/1, 344/3, 345/6, 345/7, 212/2, 218/2, 421/1
Flur 11: Flurstück 62/1
Flur 4 : Flurstücke 46/3, 46/4, sowie Gewässerrandstreifen von je 15m am Schattengraben auf den Flurstücken 1/1, 2/1, 3/1, 5/1, 4/3, 55/1 und 57/2
Flur 2 : Flurstück 9/14 (nur Randstreifen)
Flur 1 : Flurstücke 81, 82, 83, 92, 93,94, 95/1, 96/1, 98/1, 102/1, 105/1, 109/1, 111, 115, 116. 117, 121/1, 123/1, 124, 142/5, 142/7 (nur 10 m-Randstreifen), 1339/91
Die formal-rechtliche Sicherung erfolgt über Grundbucheintrag zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde, die vor Rechtskraft des B-Planes nachzuweisen ist.
10. Hinweise zum Artenschutz
a) Wenn Baumaßnahmen während der Brutzeit von Vögeln (auch Bodenbrütern) begonnen werden, ist vorher sicherzustellen, dass keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG eintreten.
b) 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.
c) Bei der Errichtung von Gebäuden sind große, Durchsicht bietende Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden zu vermeiden, damit es nicht zu erhöhten Vogelkollisionen kommt.
d) Für die Beleuchtung sind Lampen mit UV-armem Lichtspektrum zu verwenden. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung von Betriebsgrundstücken ist zu vermeiden, z.B. durch die Verwendung von Bewegungsmeldern.

Anlage:

- Auszug aus dem „Abstandserlass“ (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung), Runderlass des Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992.



Maßstab 1:25.000

STADTVERWALTUNG WITTLICH
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

IM AUFTRAG

HANS HANSEN

Maßstab 1:2.000
Wittlich, den ______________