

**Stadt Wittlich**



**Bebauungsplan WW-07-02**

**„Industriegebiet Wengerohr“**

**2. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen**

**VORENTWURF**

08. Juni 2020

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4.	Verkehrsflächen.....	4
1.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.6.	Leitungsrechte .....	6
1.7.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ..	6
1.8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
1.9.	Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen .....	7
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Reklame und Werbeanlagen .....	8
2.2.	Fassadengestaltung .....	8
2.3.	Straßenraumgestaltung .....	8
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>9</b>

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Nutzungsart festgesetzt:

#### **GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- [1] Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- [1] Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
[2] Tankstellen

Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- [1] Wohnnutzungen jeglicher Art,  
[2] Einzelhandelsbetriebe,  
[3] Vergnügungsstätten,  
[4] Bordelle und bordellartige Betriebe,  
[5] Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen (Fremdwerbung).

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

#### **Gebäudehöhe GH**

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkte sind in der Planzeichnung eingetragen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion inklusive Dacheindeckung als oberer Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen ist zulässig.

### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **1.4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet werden gemäß Planeintrag öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Gestaltungsmaßnahme G 1**

Mindestens 10% der Baugrundstücksfläche sind von Voll- und Teilversiegelungen jeder Art freizuhalten und gärtnerisch mit reproduktionsfähigen Pflanzen zu begrünen.

Die Errichtung naturnah bepflanzter, unbefestigter Retentionsanlagen ist zulässig.

#### **Oberflächenbefestigung**

KFZ-Stellplätze, Fußwege oder betrieblich untergeordnete Randbereiche (z.B. Feuerwehrumfahrt) sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen o.ä.

#### **Dachbegrünung / Klimaschutz**

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 % sind auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Alternativ ist die Anlage von Fotovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche (Ausnahme: Aufbauten oder technisch erforderliche Abstände) zulässig. Eine Kombination aus PV-Anlagen und Gründach sind ebenfalls zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> nicht begrünter oder mit Photovoltaik- oder Solarpanelen belegter Dachfläche

- je 1 Baum auf dem Betriebsgrundstück angepflanzt wird (zusätzlich zu sonstigen festgesetzten Baumpflanzungen) oder

- je 50 m<sup>2</sup> geeignete externe Kompensationsfläche (Nachweis der Eignung durch Fachplaner\*in) im gleichen Naturraum (Wittlicher Tal) nachgewiesen werden.

### **Artenschutz – Gebäude**

Unmittelbar vor Abriss, Aus- oder Umbau von Gebäudeteilen sind die Fassaden, Dachüberstände und Räumlichkeiten durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Vogelnestern oder geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Bilche, Hornissen, u.a.) zu prüfen. Werden Individuen oder Fortpflanzungsstätten geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Artenschutz – Gehölze**

- a) Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laubgehölze sind – soweit bau- und betriebstechnisch möglich – zu erhalten und während der Bauarbeiten normkonform zu schützen.
- b) Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende Astwerk von Sträuchern und Laubbäumen im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28. / 29. Feb. des nachfolgenden Jahres. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- c) Vor dem fristgerechten (s.o.) Fällen / auf den Stock Setzen von Bäumen, die einen Brusthöhendurchmesser von mindestens 30 cm besitzen, ist eine fachgerechte Kontrolle auf überwinternde Tiere (z.B. Fledermäuse, Bilche) oder Vogelnester durchzuführen. Werden Individuen oder Fortpflanzungsstätten geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Artenschutz – Gewässer**

Unter fachkundiger Umweltbaubegleitung sind potentielle Vorkommen von einheimischen Fischen, Amphibien (Adulte; evtl. vorhandene Kaulquappen) und vorhandene Libellenlarven mit einem Kescher einzusammeln / abzufischen und unverzüglich in ein neues, geeignetes Ersatzgewässer umzusetzen.

Abgefangene Zierfische können in Angelweiher oder private Teiche umgesiedelt werden.

Das Rückhaltebecken ist unmittelbar nach dem Abfischen mit Boden zu verfüllen.

## **1.6. Leitungsrechte**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Sie sind zugunsten einer Erreichbarkeit für Wartungs- und Bauarbeiten durch einen angemessenen Arbeitsraum zugänglich zu machen bzw. von einer Bebauung frei zu halten. Die erforderliche freizuhaltende lichte Höhe ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

## **1.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Es sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan für den jeweiligen Teilbereich festgesetzten maximalen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Im Genehmigungsverfahren eines Vorhabens ist die Einhaltung der IFSP nachzuweisen. Als Grundlage der Berechnung gilt das Verfahren nach VDI 2714 (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen durch Bebauung oder das Gelände, mit Anwendung von  $K_{0,\text{Boden}} = 0$  dB).

## **1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Ausgleichsmaßnahme A 2**

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (Verschiebung in der Reihe um +/- 5 m möglich) zum Anpflanzen von Bäumen sind 22 Stk Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata" [Mindestanforderung: Hochstamm, StU 16-18, Höhe 300-400 cm] in Pflanzbeeten oder offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche / Baum bzw. Baumquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen anzupflanzen.

Für die Anlage von Grundstückszufahrten müssen die Standorte so verschoben werden, dass kein Baum entfällt.

Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar nächstfolgenden Pflanzperiode einfacher Ersatz (gleiche Art und Sorte) anzupflanzen.

### **Ausgleichsmaßnahme A 3**

Zusätzlich zu den gem. Ausgleichsmaßnahme A 2 festgesetzten Baumpflanzungen ist für jeweils 10 oberirdische, nicht in Gebäude integrierte PKW-Stellplätze ein Laubbaum in direkter

Zuordnung zu den Stellplätzen in Pflanzbeeten oder offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche / Baum bzw. Baumquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen anzupflanzen.

Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz zu versehen, wenn sie weniger als 0,50 m von verkehrlich genutzten Flächen entfernt stehen.

Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar nächstfolgenden Pflanzperiode einfacher Ersatz (Laubbaum) anzupflanzen.

Als Arten sind zu verwenden:

Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides), Bergahorn in Sorten (Acer pseudoplatanus), Feldahorn in Sorten (Acer campestre), Winterlinde in Sorten (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Lederhülsenbaum in Sorten (Gleditsia triacanthos), Falsche Akazie in Sorten (Robinia pseudoacacia), [Mindestanforderung: Hochstamm, StU 12-14]

**1.9. Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen**

**(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB)**

Die festgesetzten Nutzungen der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplans (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) mit dem Bauantrag einzureichen.

- a) Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode umzusetzen nach:

<b>G 1</b>	der Gebrauchsfertigkeit der Gebäude bzw. Betriebsflächen auf den
<b>A 2</b>	Baugrundstücken, auf denen die Baumstandort festgelegt sind
<b>A 3</b>	Gebrauchsfertigkeit der Stellplatzanlagen

- b) Die externen Maßnahmen A 1.1 bis A 1.4 (s. Hinweise) werden zu 100 % den Baugrundstücken im Geltungsbereich des B-Planes zugeordnet. Der Anteil der einzelnen Baugrundstücke an den Kompensationsmaßnahmen ist durch den prozentualen Anteil der Grundstücksfläche bezogen auf die Gesamtfläche der ausgewiesenen überbaubaren Flächen (= 30.370 m<sup>2</sup>) zu ermitteln.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 sind zu 100 % den Baugrundstücken zu geordnet, auf denen die Standorte dargestellt sind bzw. zu 100 % den PKW-Stellplatzanlagen umzusetzen sind.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO**

### **2.1. Reklame und Werbeanlagen**

Reklame- und Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 1 % der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt zulässig.

Blinkende oder blendende Bewerbungen bzw. umlaufende Lichtwerbungen sind über einer Höhe von 10 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss unzulässig.

### **2.2. Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

Fassaden sind optisch wirksam zu gliedern.

Eine Beleuchtung der Fassaden ist nur bis 10 m Höhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss zulässig.

### **2.3. Straßenraumgestaltung**

Lagerplätze, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Strauchhecken (1 Pfl. pro lfm) abgeschirmt werden. Die nachbarrechtlichen Abstände sind dabei zu beachten. Alternativ können sie auch baulich integriert oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.



### 3. Hinweise

#### [1] Erde / Baugrund

- a) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
- b) Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.

#### [2] Externe Ausgleichsmaßnahme A 1.1 bis A 1.4

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Daher werden die erforderlichen Maßnahmen und Flächen (insges. 12.369 m<sup>2</sup>) von dem Öko-Konto der Stadt Wittlich abgebucht. Betroffen sind die Flurstücke:

Gem.	Fl.	Flst.	Maßnahme	Flächenanteil
<b>Ausgleichsmaßnahme A 1.1.1</b>				
Lüxem	2	678/2	Reaktivierung von Streuobstwiesen	3.725 m <sup>2</sup>
Dorf	6	67/5		1.600 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsmaßnahmen A 1.1.2, A 1.2, A 1.3 und A 1.4</b>				
Neuerburg	5	1/23	Umwandlung Nadelwald in Laubwald	<b>7.044 m<sup>2</sup></b>

Die Maßnahmen A 1.1 bis A 1.4 sind bereits umgesetzt.

Die Maßnahmen werden zu 100 % den Baugrundstücken im Geltungsbereich des B-Planes zugeordnet. Der Anteil der einzelnen Baugrundstücke an den Kompensationsmaßnahmen ist durch den prozentualen Anteil der Grundstücksfläche bezogen auf die Gesamtfläche der ausgewiesenen überbaubaren Flächen (=30.370 m<sup>2</sup>) zu ermitteln.

#### [3] Artenschutz

Das Anbringen zusätzlicher Vogelnisthilfen für Gebäude-/Nischenbrüter, bzw. von (Einbau-) Kästen oder Steinen für Fledermäuse als Quartierhilfen wird empfohlen.

#### [4] Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiet – Zone III (Entwurf). Eine verbindliche Rechtsverordnung besteht nicht mehr, dennoch sind folgende allgemeine Auflagen zu beachten:

- Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden-Anlagen oder Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen sind nicht zu empfehlen.
- Die Errichtung von Erdwärmekollektoren-Anlagen bedürfen einer Genehmigung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) ist zu beachten.

#### **[5] Klimaschutz**

- a) Fensterlose und ungegliederte Fassaden und Stützmauern von mehr als 100 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sollten mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von max. 10,00 m dauerhaft begrünt werden.
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden, Erdwärme, u.a.) wird empfohlen.
- c) Bei der Gestaltung der Freiflächen um die Gebäude sollte eine flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) nur soweit verwendet werden, dass der Charakter einer begrünter Fläche durch einen deutlich überwiegenden Anteil an Pflanzen gewahrt bleibt. Auf die Verwendung wasserundurchlässiger Folien als wurzeldichte Grundlage sollte verzichtet werden.

#### **[6] Ressourcenschutz**

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosselten Überlauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll oder an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen ist.

Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind für diese Anlagen zu berücksichtigen.

**[7] Boden / Altlasten**

Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen

---

**Stadtverwaltung Wittlich**  
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
HANS HANSEN

Wittlich, den