

Stadt Wittlich



Bebauungsplan WW-21-00

„Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“

Textliche Festsetzungen

Entwurf zur erneuten Beteiligung

02. Mai 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	7
1.4.	Grundstücksgröße	7
1.5.	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	7
1.6.	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, und ihre Nutzung	7
1.7.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen	7
1.8.	Oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen	8
1.9.	Grünflächen	8
1.10.	Flächen für die Wasserwirtschaft	8
1.11.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
1.12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.13.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
1.14.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
1.15.	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen	13
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	15
2.1.	Dacheindeckung	15
2.2.	Werbeanlagen	15
2.3.	Gestaltung von baulichen Anlagen	15
2.4.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	15
2.5.	Müllbehälter	16
3.	Pflanzliste	17
4.	Nachrichtliche Übernahmen	18
4.1.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	18
5.	Hinweise	19

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:

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

Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- [1] Tankstellen als Betriebstankstellen,

Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- [1] Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- [2] Einzelhandelsbetriebe,
- [3] Tankstellen, sofern sie nicht Betriebstankstellen sind,
- [4] Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- [5] Anlagen oder Betriebe, die der Genehmigung gemäß atomrechtlicher Genehmigung oder eines Planfeststellungsverfahrens nach Bundesabfallgesetz bedürfen,
- [6] Betriebe, deren Produkte dem Sprengstoffgesetz unterliegen,
- [7] Anlagen zur Herstellung von Roheisen oder Nichteisenrohmetallen,
- [8] Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen.

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- [1] Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- [2] Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- [1] Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- [2] Tankstellen, als Betriebstankstellen,
- [3] Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- [4] Betriebe des Kfz- und Landmaschinenhandels,
- [5] Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen und nicht mehr als 150 m² der in Gebäuden befindlichen Gesamtbetriebsfläche umfassen.

Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- [1] Einzelhandelsbetriebe,
- [2] Tankstellen, sofern sie nicht Betriebstankstellen sind,
- [3] Vergnügungsstätten,
- [4] Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- [1] Wohngebäude,
- [2] Geschäfts- und Bürogebäude,
- [3] Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- [4] sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig / Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- [1] Tankstellen,
- [2] Vergnügungsstätten

Emissionskontingentierung

Zulässig sind in den Industrie- und Gewerbegebietsflächen (GI bzw. GE) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

L_{EK}	Kontingent in dB(A)/m ²	
Gebiet	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GI 1	62	47
GI 2	60	45
GI 3	60	40
GI 4	60	45
GE 1	56	25
GE 2	57	30

Für die in dem Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45691) das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus.}$ ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	$L_{EK, zus.}$	
			tags	nachts
A	45	85	4	4
B	85	133	10	10
C	133	145	0	0
D	145	300	5	5
E	300	325	3	3
F	325	355	9	10
G	355	1	0	0
H	1	45	13	12

Als Referenzpunkt für die o.a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt berücksichtigt (UTM-Koordinate):

X	Y
352700	5536600

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für Teile des Plangebietes die Höhenlage über die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale **Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF)** (Oberkante Rohfußboden) im GI 1 bezieht sich auf die mittlere Meeresspiegelhöhe NHN. Referenzwerte sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die maximale **Traufhöhe (TH)** wird bestimmt als das Maß der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Staffelgeschossen gilt die Attika des obersten Vollgeschosses als Traufhöhe.

Die maximale **Firsthöhe (FH)** wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Im GI 1 bezieht sich die Höhenfestsetzung auf das festgesetzte Maß für die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. des fertigen Geländes. Im GI 2, 3 und 4 sowie den Gebieten GE 1 und 2 und MI bezieht sich die Höhenfestsetzung auf das Höhenniveau der das Grundstück erschließenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Eine **Überschreitung** des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen, untergeordnete Aufbauten oder Bauteile¹ um bis zu 5,00 m ist zulässig. Für Schornsteine ist eine weitere Überschreitung der baulichen Höhe ausnahmsweise zulässig. Im GI 1 kann durch Kranbahnen die bauliche Höhe um bis zu 10,00 m überschritten werden.

Gebietsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF)	Traufhöhe maximal (TH)	Firsthöhe maximal (FH)
GI 1	0,8	152,00 m.ü.NHN	---	25,00 m
GI 2	0,8	---	---	25,00 m
GI 3	0,8	---	---	15,00 m
GI 4	0,8	---	---	15,00 m
GE 1	0,8	---	---	12,00 m
GE 2	0,8	---	---	12,00 m
MI	0,6	---	7,00 m	10,00 m

¹ z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Energiegewinnungs- oder Antennenanlagen, Lichtkuppel, Aufzugschächte, Dachaufstiege, usw.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Bau-
grenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für den Bereich GI 1 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 10.000 m² festgesetzt.

1.5. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen sowie von überdachten und nicht überdachten Zweiradstellplätzen ist innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Plangebiet wird eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung frei zu halten ist. Die Fläche ist zu begrünen oder ausnahmsweise durch Überfahrten nutzbar. Tief wurzelnde Bäume sowie der Eingriff in die tieferen Bodenzonen sind nicht zulässig.

1.7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg sowie Fuß- und Radweg festgesetzt.

Im Nordwesten des Gebietes GI 1 ist ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerhalb dieses Bereichs ist ein Anschluss an die nördlich angrenzende Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Das Gebiet GI 1 kann über eine Not-Ein- und Ausfahrt im Nordosten an die dortige Walholzer Straße angebunden werden; hier ist keine reguläre Ein- und Ausfahrt zulässig.

1.8. Oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für die im Plangebiet verlaufende Freileitung der DB Netz AG sowie die zugehörigen Leitungsmaste wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung ein Schutzstreifen festgesetzt.

1.9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf den überlagernd als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellten Flächen ist die Anlage von offenen Gräben sowie flachen Erdmulden für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung eines naturnah mit feuchten Hochstauden und Röhricht begrüntem Regenrückhaltebeckens im Bereich der als RRB gekennzeichneten Fläche. Die Fläche E2 darf mit Regenwasserkanälen auf einer Breite von bis zu 4,00 m unterquert werden.

1.10. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der Fläche mit dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Planzeichen  ist die Errichtung eines zentralen naturnah begrüntem Rückhaltebeckens zulässig.

Auf den die festgesetzten Grünflächen überlagernden Teilflächen mit der Signatur  ist die Ableitung von anfallendem unbelastetem Niederschlagswasser sowie die Anlage flacher, in die Bepflanzung integrierter Erdmulden zulässig.

1.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für im Plangebiet verlaufende unterirdische und oberirdische Leitungen und Kanäle (vgl. Planzeichnung) sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger eingetragen.

1.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 – Versiegelung von Stellplätzen und Wegen

Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Dränpflaster, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen umgegangen wird) oder aufgrund betrieblicher Erfordernisse (z.B. Schwerlastverkehr) eine Versiegelung erforderlich ist. Asphaltierte Fahrbahnen sind generell zulässig.

M2 – Rückhaltung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Anlagen einzuleiten und dort zurückzuhalten. Je m² vollversiegelter Fläche ist ein Mindest-Rückhaltevolumen von 100 l vorzuhalten. Dabei ist die vorgesehene Bepflanzung zu berücksichtigen. Eine Rückhaltung auf den Betriebsgrundstücken ist zulässig, ebenso eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser. In diesen Fällen sind die Notüberläufe an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.

M3 – Schadstoffeintragung

Soweit ein Eintrag von Schadstoffen im GI und im GE nicht auszuschließen ist, sind auf den Betriebsgrundstücken vor der Ableitung des Niederschlagswassers Leichtstoffabscheider vorzuschalten.

M4 – Dach- und Fassadenbegrünung

In den Bereichen GI2, GI3, GI4, GE1, GE2 und MI sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 % flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen). Mit dem Bauantrag ist ein Dachaufsichtsplan vorzulegen.

Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind.

In begründeten Fällen kann auf Antrag eine Ausnahme erteilt werden, wobei alternativ je 10 m² nicht begrünter Dachfläche je 1 m² zusätzliche Gehölzpflanzungen auf dem betreffenden Betriebsgrundstück anzulegen sind; diese sind nicht auf das Pflanzmaß gemäß der Festsetzungen A1, A2 und A3 anzurechnen.

Bei Gebäuden mit Wandflächen von mehr als 100 m² ist mindestens eine Wandfläche von mehr als 100 m² außerhalb von Öffnungen oder technischen Anlagen vollflächig in geeigneter Weise mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ kann die zu begrünende Fläche auch auf mehrere Wandteile aufgeteilt werden. Die hierfür zu schaffenden bautechnischen Voraussetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Ausführung der Fassadenbegrünung hat innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

M5 – Schutz von Insekten

Für die Beleuchtung des Straßenraums und der Außenflächen der Betriebsgrundstücke, sowie der Fassaden sind zur Vermeidung einer schädigenden Wirkung auf Insekten nur Leuchten mit einem UV-armen Lichtspektrum zulässig. Die Lichtabstrahlung darf nur nach unten erfolgen, nach oben sind die Lampen abzuschirmen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

1.13. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" Ausgabe 2018 einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ergeben sich gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2	50	45
7	VII	> 80	2	2	50

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (DIN 4109, Tabelle 8)

Entsprechend Planeintrag gelten im Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV, V und VI (LPB IV, LPB V und LPB VI).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ gemäß Tabelle 8 DIN 4109, 2018 sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche eines Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109, 2018 zu erhöhen oder abzumindern.

Beim Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind die Regelungen der Nr. 5 DIN 4109, 2018 zu beachten.

Zusätzlich ist für die erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen ein Vorhaltemaß von 2 dB gemäß DIN 4109 zu beachten.

Außenwohnbereiche

Entsprechend Planeintrag sind Außenwohnbereiche an den lärmzugewandten Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel im MI von tags > 60dB(A) unzulässig. Dies gilt nicht für verschließbare Wintergärten.

Lüfter

Entsprechend Planeintrag sind Schlafräume und schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI an den lärmzugewandten Gebäudefassaden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die die genannten Anforderungen für den Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 DIN 4109 einhalten.

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche eines Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8, DIN 4109 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$
 (DIN 4109, Tabelle 9)

Ausnahmen

Von den schalltechnischen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass geringere Geräuschbelastungen und / oder niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche vorliegen.

1.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1 – Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Für je 8 Stellplätze ist in direkter Zuordnung mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung

(3x versetzt mit Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 12 m³ Volumen zu erfolgen. Festsetzung A6 ist zu beachten. Die Pflanzstreifen dienen zugleich der Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser.

A2 – Innere Durchgrünung der Baugrundstücke

Mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mindestens zur Hälfte mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) zu bepflanzen. In diesen Pflanzflächen ist pro 150 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind großkronige Bäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme im Pflanzabstand ca. 10 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Grundstückszufahrten sind an die Baumstandorte anzupassen, wobei ein Verschieben der Pflanzstandorte bis zu einem Abstand zwischen zwei Bäumen von min. 6 und max. 12 m zulässig ist.

Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste A, B und C zu verwenden. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,50 m.

Im Bereich des Schutzstreifens von Freileitungen ist die vorgegebene maximale Endwuchshöhe einzuhalten.

A3 – Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen, mit einzelnen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste A, B und C zu bepflanzen und ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden extensiv zu unterhalten.

Zwischen der Bernkasteler Straße und dem geplanten Fuß- und Radweg sind Bäume 1. Ordnung im Pflanzabstand von ca. 10 m als Hochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Bäume sind Baumquartiere von mind je 12 cbm zu schaffen, die zu den Fahrbahnen hin Wurzelsperren aufweisen.

A4 – Begrünung von Grundstücksgrenzen

Beiderseits des Grenzverlaufes zwischen zwei Grundstücken im GI und im GE sowie entlang der Grenze zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen sind je mind. 3,00 m breite Pflanzstreifen (im GI bzw. GE somit je 1,5 m zu jeder Seite der Grundstücksgrenze) auszubilden, flächig mit je mindestens 2 Reihen an hochwachsenden Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

A5 – Freiflächen-Gestaltungsplan

Im GI und im GE ist die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung vom Bauherrn in einem Freiflächen-Gestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

A6 – Pflanzqualitäten

Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten A, B und C oder ähnliche Arten/Sorten (auch nicht einheimische) zu verwenden. Bei flächigen Anpflanzungen darf der Abstand zwischen Sträuchern max. 1,50 m und zwischen Bäumen max. 12,00 m betragen. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: Sträucher: vStr, 3-5 Tr., 100-150; Bäume auf Pflanzflächen und Parkplätzen: Hochstämme, 3xv; 14-16 cm Stammumfang; Bäume an Straßen: Hochstämme, 3xv, 18-20 cm Stammumfang. Die Bäume sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen, wenn sie weniger als 0,50 m von verkehrlich genutzten Flächen entfernt stehen. Alle Bäume sind zumindest in den ersten 10 Jahren sowie in Dürrephasen ausreichend zu wässern. Abgängige Bäume sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen.

1.15. Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG)

Alle Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, sowie auf naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind allen Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- zu 95 % den bebaubaren Grundstücken,
- zu 5 % den neu zu errichtenden Erschließungsstraßen.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt durch die Stadt Wittlich spätestens im Jahr nach der Herstellung der Infrastruktur.

Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen.

Die Fläche E1 ist als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan WW-13-00 Industriegebiet Wengerohr-Süd zugeordnet (Verlagerung festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen aus der Bauleitplanung).

Die Fläche E2 ist als Ausgleichsmaßnahme der planfestgestellten B 50 neu zugeordnet (Verlagerung planfestgestellter Ausgleichsmaßnahmen des LBM).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Dacheindeckung

Dachflächen mit unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Je sichtbar in Erscheinung tretende Fassade ist das Anbringen von Werbeanlagen auf ein Maß von 10 % der Ansichtsfläche einer Fassade $\leq 100 \text{ m}^2$ und 5 % der Ansichtsfläche einer Fassade $> 100 \text{ m}^2$ begrenzt. Werbeanlagen dürfen die Trauflinie bzw. die Attika nicht überragen. Als Trauflinie ist der äußere Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerks mit der Dachkonstruktion zu verstehen. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Werbeanlagen oberhalb 15,00 m über der Geländeoberfläche sind in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 60 auszuführen.

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Ausnahmsweise ist die Errichtung einer Werbeanlage (Werbepylon / Werbetafel) im Bereich der Zufahrt eines Betriebes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zulässig, sofern hiervon keine negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und den Verkehrsfluss ausgeht.

2.3. Gestaltung von baulichen Anlagen

Gebäudeteile und Anlagen sowie Portalkrananlagen, die mehr als 15,00 m über Grund aufragen, sind mit einem nicht glänzenden Anstrich zu versehen, durch den die Wirkung im Landschaftsbild vermindert wird, z.B. durch Grautöne mit Hellbezugswert unter 60.

2.4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

2.5. Müllbehälter

Im Mischgebiet MI sind private bewegliche Müllbehälter so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

3. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt einen Umfang von verwendbaren Bäumen, Sträuchern und Heckenpflanzen dar, der nicht abschließend ist. Formgehölze sind nicht zulässig.

Liste „A“: Bäume I. Ordnung

Deutscher Name	Lateinischer Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Liste „B“: Bäume II. Ordnung

Deutscher Name	Lateinischer Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste „C“: Sträucher

Deutscher Name	Lateinischer Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

4.1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

(§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 50 neu gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten und baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ebenfalls innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 BauGB entlang der B 50 neu wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung bauliche Anlagen und Anlagen zu Werbezwecken in einer Entfernung von bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der obersten Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 50 neu sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) abzustimmen und im Einvernehmen vorzunehmen.

5. Hinweise

- [1] Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
- [2] Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- [3] Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
- [4] Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- [5] Gemäß der Radonprognosekarte des LFU liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem eine erhöhte Radonkonzentration von 30,8 bis 42,6 kBq/m³ und ein Potential von 31,4 bis 31,8 zu erwarten ist. Kleineräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deut-liche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche emp-fehlenswert.
- Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.
- Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkon-zentration von 100 Bq/m³ Radon-222 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 Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
- [6] Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanz-beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
-

- [7]** Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden.
- Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- [8]** Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
- [9]** Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.
- [10]** Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten. Dies gilt nicht für festgesetzte Bepflanzungen.
- [11]** Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
- [12]** Im Schutzstreifen unter Freileitungen ist für Bepflanzungen die maximal zulässige Endwuchshöhe einzuhalten.

-
- [13]** Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.
- [14]** Im Baugenehmigungsverfahren sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und hierzu die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen:
- Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. unzulässig. Altbäume mit Asthöhlen (z.B. Pappel am Hof Braunenstein) sind vor einer Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren, und die Fällung erst nach Freigabe durch einen Fachgutachter durchzuführen.
 - Beim Abriss von Gebäuden ist vorab eine Kontrolle auf Fledermausquartiere erforderlich und der Abriss erst nach Freigabe durch einen Fachgutachter durchzuführen. Für entfallende Quartiere ist ggf. Ersatz zu schaffen.
 - Bei der Errichtung von Gebäuden sind große, Durchsicht bietende Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden zu vermeiden, damit es nicht zu erhöhten Vogelkollisionen kommt.
 - Vor der Bebauung oder Befestigung von Flächen ist zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes berührt sind. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
- [15]** In Abständen von höchstens 150 m sind Hydranten für Feuerlöschzwecke (DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen.
- [16]** Für die Leitung der Wasserversorgung Eifel-Mosel ist eine Leitungsortung durch den Zweckverband ggfls. Erstellung von Suchgräben zwecks exakter Lagebestimmung vor Durchführung von Detailplanungen erforderlich. Der Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel ist frühzeitig über Planungen zu informieren.
- [17]** Der Westteil des Plangebietes liegt noch in der Lieser-Aue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen feinkörniger und eventuell auch zum Teil organischer Bach- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen.
- [18]** Endgültige Bauausführungspläne sind rechtzeitig der DB Energie GmbH, Karlsruhe hinsichtlich der 110-kV-Freileitung zur Prüfung und Zustimmung einzureichen.
- Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder dürfen nicht beschädigt werden.
- Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN BDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
-

Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß Merkblatt „Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen“ einzuhalten.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

[19] In der Nähe von Stromleitungen / Erdkabeln sollen Eingriffe in den Boden durch Hand-schachtung erfolgen.

[20] Arbeiten im Schutzstreifen der Produkten-Fernleitung (Nato-Pipeline) dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungs-Betriebs-gesellschaft, Idar-Oberstein durchgeführt werden.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müs-sen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen zur Prüfung und Abgabe einer Stel-lungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. be-sondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der dinglich gesicherte 10,00 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mau-ern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs, entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen, freigehalten werden.

Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben

Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ durchgeführt werden.

Die Rechte an der o.g. Produktenfernleitung – dingliche Sicherung einschließlich Schutzstreifen – müssen gewahrt bleiben.

[21] Die im Zuge der festgesetzten Emissionskontingentierung angesprochenen Vorkehrungen zur Einhaltung der Kontingente können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand schalltechnischer Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (zwischen den nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen)
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z.B. Lüftungs- und Heizungsanlagen, etc.)

Stadtverwaltung Wittlich
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

Im Auftrag

HANS HANSEN

Wittlich, den