

**Stadt Wittlich**



**Bebauungsplan WW-07-03**

**„Industriegebiet Wengerohr“**

**3. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen**

**ENTWURF**

25. April 2022

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.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	3
1.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
1.5.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ..	5
1.6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
1.7.	Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen .....	6
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Reklame und Werbeanlagen .....	6
2.2.	Straßenraumgestaltung .....	6
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>7</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  $GRZ = 0,8$  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.

### 1.3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Alle sonstigen Nebenanlagen, überdachte und freie Stellplätze sowie Garagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Für direkte Anbindungen von Garagen an die öffentliche Straße ist ein Abstand von Mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

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

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **Gestaltungsmaßnahme G 1**

Mindestens 10% der Baugrundstücksflächen 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.

##### **Gestaltungsmaßnahme G 2**

- a) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind 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.

- b) Straßenseitige Mauern / Lärmschutzwände von mehr als 50 m<sup>2</sup> Ansicht sind flächig und dauerhaft mit Kletterpflanzen (1 Pfl. je 5,00 m Länge) zu begrünen (ggfs. Rank- oder Kletterhilfe erforderlich).
- c) Fensterlose und ungegliederte Fassaden von Gebäuden und Nebenanlagen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Ansichtfläche sind flächig und dauerhaft mit Kletterpflanzen (1 Pfl. je 5,00 m Länge) zu begrünen (ggfs. Rank- oder Kletterhilfe erforderlich)

## Artenschutz – Gehölze

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. Oktober bis 28./29. Februar des nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

### 1.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 65,00 m und einer Höhe von 2,00 m über dem Niveau der angrenzenden Straße zu errichten.

Die Errichtung der Lärmschutzwand kann durch Gebäude sowie Gebäudeteile von zulässigen Nebenanlagen ersetzt werden, sofern diese die notwendige abschirmende Höhe erreichen.

Auf die Errichtung der Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn entweder Immissionskontingente benachbarter Flächen mitgenutzt werden können oder wenn die Nachnutzung des Parkplatzes durch geeignete Maßnahmen eingeschränkt wird.

### 1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Ausgleichsmaßnahme A 1

Für jeweils 10 oberirdische, nicht in Gebäude integrierte, PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen in Pflanzbeeten oder offenen Baumscheiben mit mindestens 6,00 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 stadtklimafeste Arten sind zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), Acer platanoides „Allershausen“ (Spitzahorn), Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Gleditzia triacanthos H „Skyline“ (Lederhülsenbaum), Ostrya

carpinifolia (Hopfenbuche), Tilia europaea (Holländische Linde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde); [Mindestpflanzqualität: H 4 xv m.Db. 20 – 25]

### 1.7. Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB)

Die festgesetzten Nutzungen der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn 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 2</b>	Gebrauchsfertigkeit der Mauern / Lärmschutzwände
<b>A 1</b>	Gebrauchsfertigkeit von Stellplatzanlagen
<b>A 2</b>	Rodung der Hecke

- b) Die Maßnahmen A 1 und A 2 (siehe Hinweise) werden zu 100 % dem Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

## 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 zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überragen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt zulässig.

Blinkende oder blendende Bewerbungen bzw. umlaufende Lichtwerbungen sind unzulässig.

### 2.2. 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 2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Fachbeitrag Umweltbelange kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Daher werden auf insges. ca. 2.000 m<sup>2</sup> eines externen Flurstückes (Gem. Wengerohr, Fl. 14, Flst. 167 tlw. -Eigentum Stadt) folgende Maßnahmen (Detailbeschreibung gem. Fachbeitrag Umweltbelange; 2022) umgesetzt:

- Anlage eines Gehölzstreifens mittels Benjeshecke

A 2 ist dem Baugrundstück gem. B-Plan zu 100 % zugeordnet und ist unmittelbar nach Rodung der Hecke zu realisieren. Nach Ende der Entwicklungspflege ist durch ein fachlich fundiertes Monitoring die Entwicklung der Maßnahme zu dokumentieren.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit / Realerblast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern

#### [3] Monitoring

Die Umsetzung der grünordnerischen / naturschutzfachlichen Maßnahmen sollte im Abstand von max. 3 Jahren von der Stadt kontrolliert werden. Nachbesserungen durch die Bauherren sollten umgehend umgesetzt werden.

#### [4] Artenschutz

- a) Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freianlagen sollten Leuchtmittel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich verwendet werden.
- b) Das Anbringen zusätzlicher Vogelnisthilfen für Gebäude-/Nischenbrüter, bzw. von (Einbau-) Kästen oder Steinen für Fledermäuse als Quartierhilfen wird empfohlen.

**[5] Gehölzpflanzungen**

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen. Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

**[6] Mögliche Artenauswahl (jeweils in Sorten)**Sträucher

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, Crataegus laevigata (ein- und zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Ligustrum vulgare (Rainweide), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), Rosa spec. (Wildrosen), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Wand- bzw. Mauerbegrünung

ohne Kletterhilfe: Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus tricuspidata "Veitschii" oder P. quinquefolia "Engelmannii" (Wilder Wein).

mit Kletterhilfe: Clematis montana (Bergwaldrebe), Lonicera caprifolium oder Lonicera heckrottii (Geißblatt), Vitis vinifera (Hausrebe)

**[7] Bodenschutz / Altlasten**

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-

Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

- c) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### [8] Gesundheitsschutz

Gemäß der Radonprognosekarte des LGB liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem eine erhöhte **Radonkonzentration** von 40 kBq/m<sup>3</sup> und ein Potential von 40,9 zu erwarten ist. 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** Baufäche empfehlenswert.

Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> 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

### [9] Grundwasserschutz

- a) Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.

- b) Es sind alle anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Substanzen einzuhalten.
- c) Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrs- oder Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen.
- d) Das Plangebiet liegt 2022 noch innerhalb eines Wasserschutzgebietes – Zone III (Entwurf). Eine verbindliche Rechtsverordnung besteht nicht mehr, dennoch sind bis zur endgültigen Aufhebung des WSG 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.

#### **[10] Oberflächenwasser**

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des mit den Stadtwerken abgestimmten Entwässerungskonzeptes zum Bauantrag.

Hierzu gelten folgende Empfehlungen aus umweltfachlicher Sicht:

- Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung auf begrünten Dachflächen, in offenen Teichen, oder eine Rückhaltung in geschlossenen Stauräumen bzw. in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen.
- Alle diese Einrichtungen sollten über einen gedrosselten Ablauf verfügen, der an den Grundstücksanschluss für Regenwasser angeschlossen werden kann.

**[11] Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

**[12] Klimaschutz**

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.

**[13] 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. Die Brauchwassernutzung ist den Stadtwerken anzuzeigen.

**[14] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013" bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

---

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

Im Auftrag

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

Wittlich, den