

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BADEM Teilgebiet „Auf dem Acker“

Z. OFFENLAGE

**STOLZ + KINTZINGER**

STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA  
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

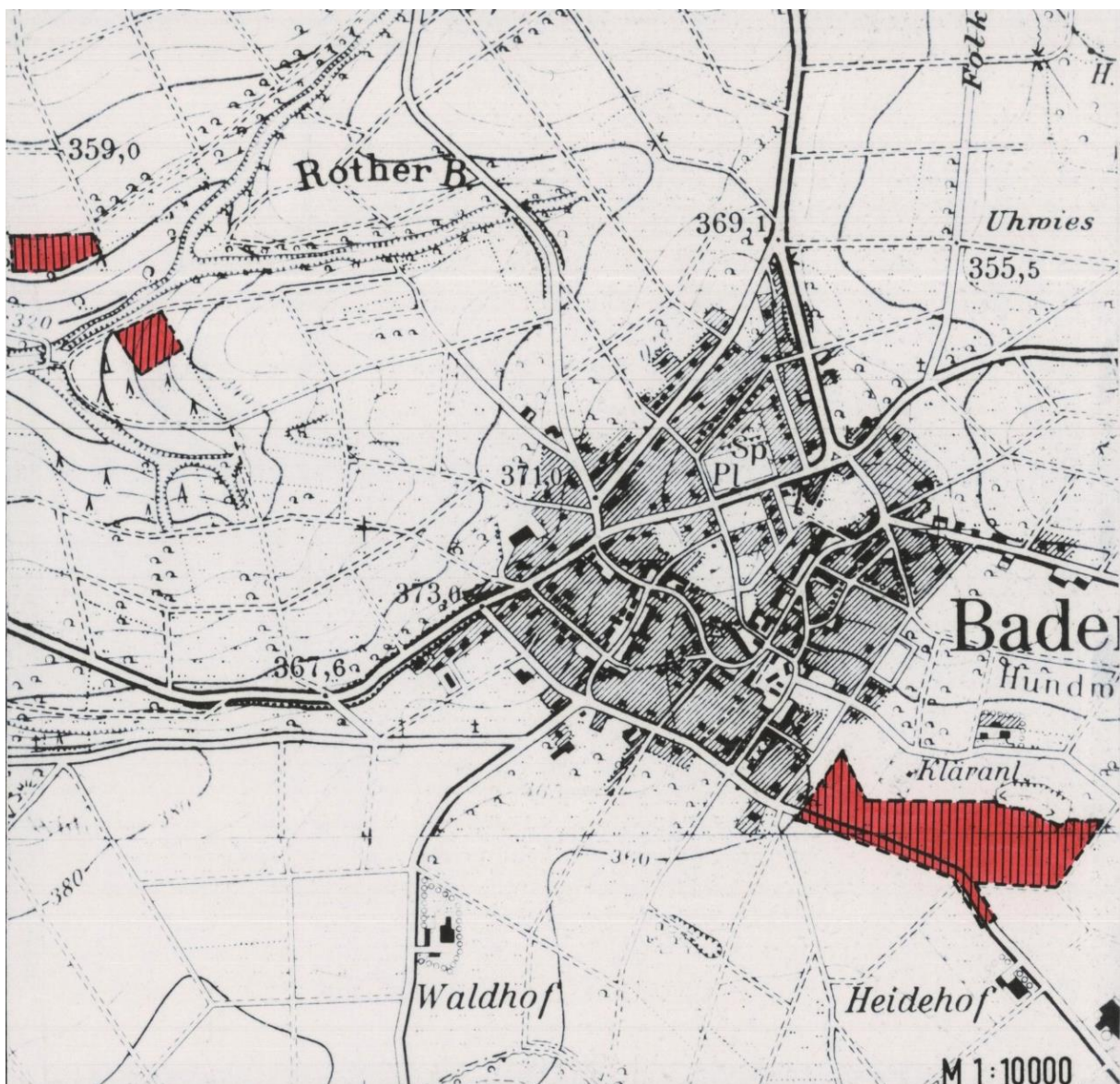
ERGÄNZT: 08/08/95

**BIELEFELD+GILLICH**

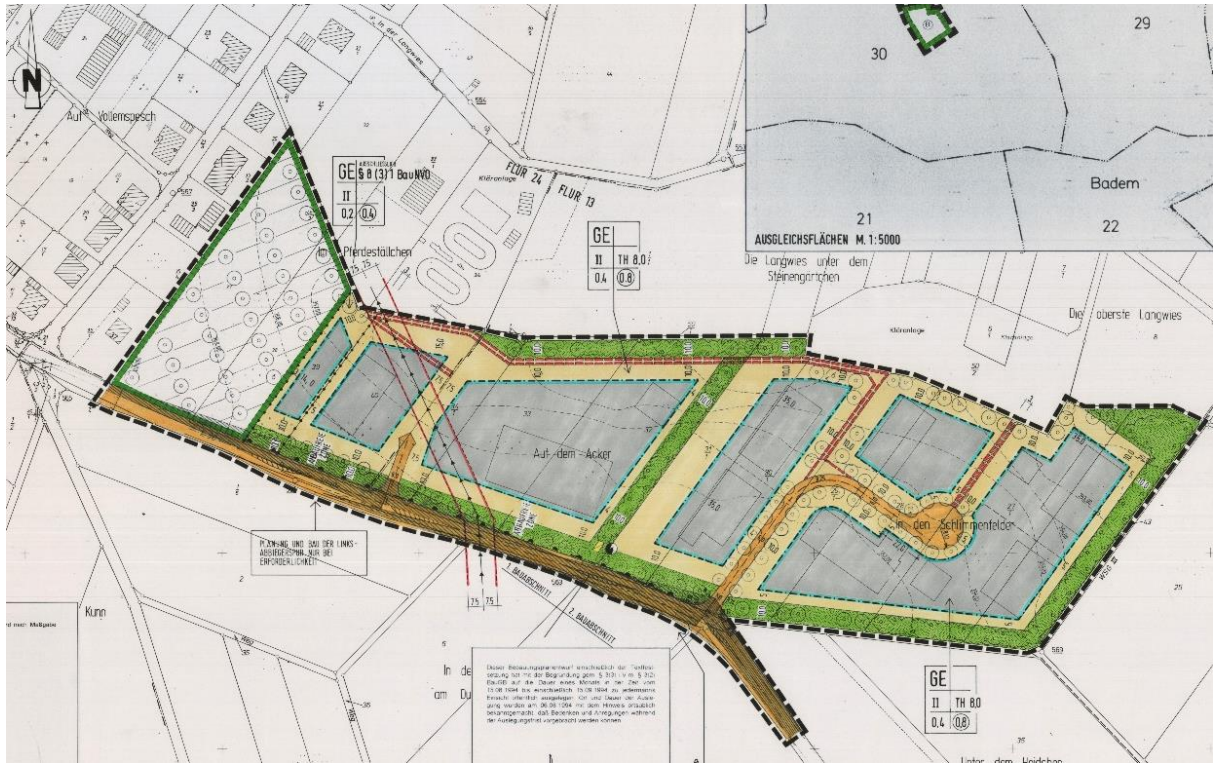
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

TEL. 06 51 74 15 97 - FAX 06 51 74 11 42

Königsplatz 15 · D 54290 Trier







**Maßstab 1:1000**

### LEGENDE

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** GEWERBEGEBIET

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B.

**TH** MAXIMALE TRAUFGHÖHE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

#### BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- --- ---** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- - - - -** BAUGRENZE
- ● ● ● ●** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG.

#### ERSCHLIESSUNG

- ■ ■ ■ ■** ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- ○ ○** BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

# GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

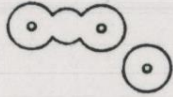


ERHALTUNG, ERGÄNZUNG UND PFLEGE VON OBSTWIESEN

(E1)

BEGRÜNDUNG UND PFLEGE VON WALDBESTÄNDEN

## PFLANZBINDUNGEN



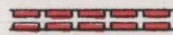
PFLANZGEBOT LAUBGEHÖLZ-STREIFEN, 5-REIHIG

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

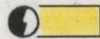
# SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN



SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNG (20 KV)



GEH- FAHR UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER  
VERBANDSGEMEINDE



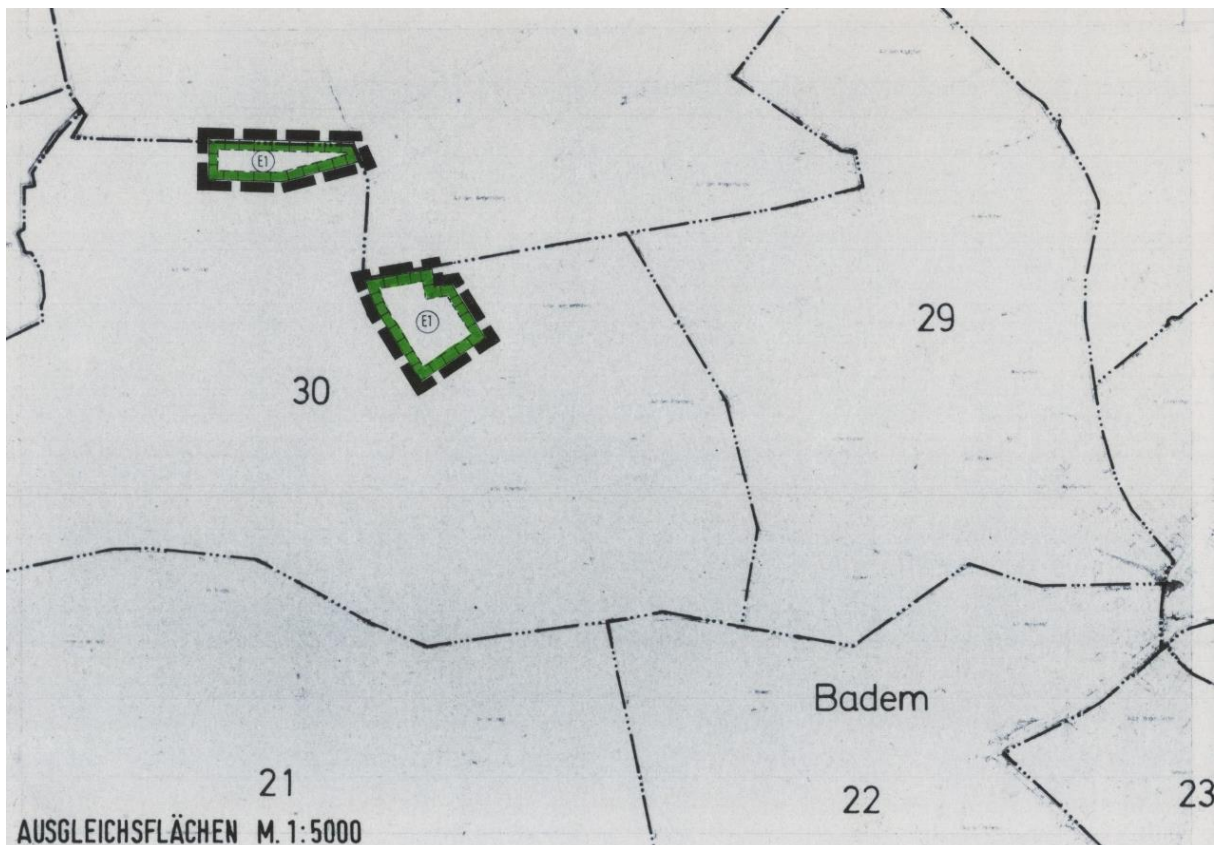
TRAFOSTATION



SICHTDREIECKE

# BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEM SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DEN  
ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSSE IN RHL.-PFALZ.





## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO

- 1 Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt
- 1.1 Nutzungen nach §8(2)3 und §8(3)2 BauNVO sind nicht zulässig
- 2 Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben, Aerosolen verursachen
- 2.1 Im dem GE-Gebiet angrenzenden WA-Gebiet dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) gemessen 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster am nächstgelegenen Wohnhaus, nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 16.7.1968 nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels sind folgende, von der TA-Lärm abweichende Regelungen zu berücksichtigen:
  - Bezugszeitraum während der Nacht ist die lauteste Stunde
  - Zuschlag von 6 dB(A) wegen erhöhter Störwirkung für Geräuscheinwirkungen zu den Mittelungspegeln in den Teilzeiten von 6.00 - 7.00 Uhr und von 19.00 - 22.00 Uhr
  - Kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Tag dürfen nicht mehr als 30 dB(A) betragen
- 3 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind
- 4 Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8(2)2 i.V.m. § 1(5) BauNVO)

### B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) und (6) LBauO

- 1 Dächer  
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
  - Sattel- und Pultdach 8 - 30°
  - Sheddach max 60°Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden, schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden
- 2 Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen
- 2.1 Anschüttungen sind nur zur Erzielung der zul. Traufhöhe zulässig. Sie sind mit wechselnden Neigungen flacher als 1:2 auszubilden
- 3 Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
- 4 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft
- 4.1 Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen

### C) Sonstige Festsetzungen gem. § 9(1)12, 13 BauGB

- 1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind
- 2 Zwischen der vorh. Mittelspannungsleitung (20 kV) und den bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden ist ein allseitiger Mindestabstand von 5,0 m bezogen auf eine Dachneigung bis 15° und 3,0 m bei einer Dachneigung über 15° einzuhalten
- 2.1 Die Bedachung ist nach DIN 4102 auszuführen  
Soweit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen
- 3 Im Bereich der Leitungsschutzstreifen dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die den geforderten Schutzstreifen nach 2. beeinträchtigen
- 3.1 Pflanzungen im Schutzstreifen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten
- 4 Im Umkreis von 2,0 m um die geplante Trafostation ist eine Bepflanzung mit tiefgehenden Wurzeln unzulässig
- 5 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten



#### D) Grünordnerische Festsetzungen gem. 9(1)15 BauGB

- 1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen
- 2 Die Grundstücksgrenzen sind auf beiden Seiten jeweils mit einem mindestens zweireihigen Gehölz abzapflanzen. Es sind Gehölzartenmischungen aus mind. 5 der unter F4 aufgeführten Arten zu verwenden. Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m
- 3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum (s. F4) für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen
- 4 Die Wandflächen sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen
- 5 Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen (s. F4) zu begrünen. Je 150 m<sup>2</sup> ist mind. ein Baum (s. F4) zu pflanzen
- 6 Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen. Ersatzmaßnahmen sind 1 Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten durchzuführen. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Ortsgemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

#### E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

- 1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen
- 2 Oberflächenwasser von nicht verunreinigten Hofflächen ist über gekammerte, offene, breite Mulden in das Regenrückhaltebecken abzuleiten.
- 2.1 In die Schmutzwasser- und Sammelhausanschlußleitung darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden.  
Entwässerungsleitungen dürfen nur nach vorausgegangener Genehmigung durch den Abwasserträger in begründeten Ausnahmefällen überbaut werden. Hierbei sind jegliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und die Funktion der Leitung beeinträchtigen.  
Soweit wassergefährdende Stoffe eingeleitet werden sollen, sind entsprechende Abscheider einzubauen.  
Das Einleiten, auch von Oberflächenwasser, in den Vorfluter mittels Leitungen bedarf einer besonderen wasserrechtlichen Erlaubnis
- 3 Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen
- 4 Auf den markierten Flächen sind Obstwiesen zu erhalten, mit hochstämmigen Obstbäumen (s. F4) zu ergänzen und auf Dauer zu pflegen
- 4.1 Abgestorbene Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume (s. F4) zu ersetzen
- 4.2 Das Grünland im Unterwuchs der Obstwiese darf nicht gedüngt werden. Es ist mind. 1x, max. 2x pro Jahr zu mähen; das Mahgut ist abzutransportieren. Alternativ kann es ab Mitte Juni einmalig max. 2 Wochen lang beweidet werden. Eine Nutzung als Dauerstandweide ist ausgeschlossen
- 5 Auf den markierten Flächen (s. Inselkarten) sind neue Waldbestände zu begründen und auf Dauer zu pflegen.  
Die Beschreibung der diesbezüglichen Maßnahmen in den textlichen Erläuterungen des landespflegerischen Planungsbeitrages gelten als Festsetzungen

#### F) Pflanzbindungen gem. § 9(1)25 BauGB

- 1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 2,0 m zu pflanzen
- 2 Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße kann pro Betrieb an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in einer Breite bis zu 4,5 m unterbrochen werden
- 3 Mindestanforderungen an das Pflanzgut: Zweimal verpflanztes Material  
Hochstämme / Einzelbäume: Stammumfang mind. 10 cm
- 4 Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden
  - 1 Einzelbaumallee der Straßen  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - 2 Hochstämmige Obstbäume  
Kirsche  
Pflaume  
Walnuß  
Apfel  
Birne
  - 3 Einzelbäume  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Stieleiche (Quercus robur)  
sowie Arten aus 2

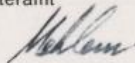
## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zeitlich befristet bis 31.12.1997.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
6. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
7. Landespflugesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6, und 17.
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466), insbesondere der § 50.
9. Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466), insbesondere der § 8a bis 8c.
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), insbesondere die §§ 24 bis 27.
11. Landesstraßengesetz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das 5. Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rhld.-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 124).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg den, 19.05.1989

Katasteramt



Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben

den,

Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 01.02./09.08.1989 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 28.02.1990 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.



10. Nov. 1994

den,

Gemeindevorstand

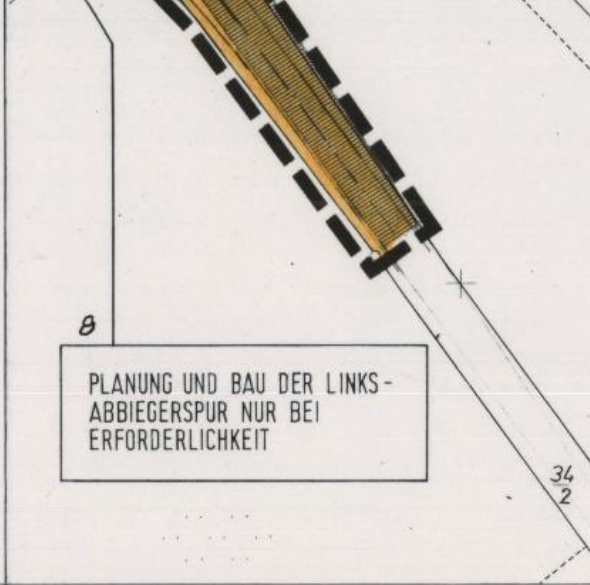


Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3(3) i.V.m. § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.08.1994 bis einschließlich 15.09.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.08.1994 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



Im Auftrag  
*[Signature]*  
 Hartwig  
 Amtmann

Kyllburg, den 10. Nov. 1994  
 Verbandsgemeindeverwaltung Kyllburg



Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.04.1990 bis 02.05.1990 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.03.1990 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Gemeinderat Badem hat am - 9. Nov. 1994 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14. 12. 1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung



Im Auftrag  
*[Signature]*  
 Hartwig  
 Amtmann

Kyllburg, den 10. Nov. 1994  
 Verbandsgemeindeverwaltung Kyllburg



BESCHLOSSEN

*[Signature]*  
 Badem, den 10. Nov. 1994  
 Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11, i.V. mit § 8, Abs.4 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 mit Schreiben vom 23.09.1996 Az. 9411653

g e n e h m i g t .

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
 In Vertretung:



*[Signature]*  
 (Gisela Mayer-Schlöder)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung \_\_\_\_\_ angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

den, \_\_\_\_\_  
 Im Auftrage:

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum \_\_\_\_\_ nicht geltend gemacht.

den, \_\_\_\_\_  
 Im Auftrage:

Verban

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom 23.09.1996 die Durchführung des Anzeigenverfahrens vom 05.10.1996 bis      ist am 05.10.1996 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der **Verbandsgemeindeverwaltung Kyllburg** von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

### AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

### RECHTSVERBINDLICH



*[Handwritten signature]*

Badem, den 07.10.1996

Stadt / Gemeindeverwaltung



*[Handwritten signature]*

Badem, den 25.09.1996

Ortsbürgermeister/Bürgermeister