

**Ehem. Militärfäche „Auf Herrel“  
Ortsgemeinde Brimingen**

**Verbandsgemeinde Bitburg-Land,  
Kreis Bitburg-Prüm**

**Exemplar zum Satzungsbeschuß**

Frankfurt a. M., im Juli 2002

## **Planungsrechtliche Festsetzungen: Bebauungsplan für die ehemalige Militärfäche „Auf Herrel“, Ortsgemeinde Brimingen, Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Kreis Bitburg-Prüm**

### **Rechtsgrundlagen**

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen im  
Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen  
getroffen:

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Für die mit „GE“ bezeichneten Baugebieten werden  
Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, für die mit „GI“  
bezeichneten Baugebiete werden Industriegebiete  
nach § 9 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet „GE 5“ sind Wohnungen für  
Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für  
Betriebsinhaber und Betriebsleiter, allgemein  
zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung  
des Baugebietes gewahrt bleibt. Die o. g.  
Wohnungen müssen einem Gewerbebetrieb der  
Gewerbegebiete „GE 1“, „GE 2“, „GE 3“, „GE 4“ oder  
„GE 5“ bzw. der Industriegebiete „GI 1“ und „GI 2“  
zugeordnet sein und gegenüber den  
Gewerbebetrieben des Gewerbegebietes „GE 5“ in  
Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- 1.3 In den Gewerbegebieten „GE 3“ und „GE 4“ sowie  
den Industriegebieten „GI 1.1“ und „GI 2.1“ sind  
Betriebe und Anlagen zulässig, die einen  
immissionswirksamen, flächenbezogenen  
Schalleistungspegel von 45 dB (A) / qm in der Nacht  
nicht überschreiten.
- 1.4 In den Gewerbegebieten „GE 1“ und „GE 2“ und den  
Industriegebieten „GI 1.2“ und „GI 2.2“ sind Betriebe  
und Anlagen zulässig, die einen  
immissionswirksamen, flächenbezogenen  
Schalleistungspegel von 40 dB (A) / qm in der Nacht  
nicht überschreiten.
- 1.5 In den Industriegebieten „GI 1“ und „GI 2“ sind Indus-  
triebetriebe, die in Spalte 1 der vierten Verordnung  
zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzge-  
setzes aufgeführt sind, unzulässig.
- 1.6 Feuerungsanlagen, die in Spalte 2 des Anhangs der  
vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes in Ziffer 1.2 aufgeführt  
sind, können ausnahmsweise zugelassen werden,  
wenn sie der Nutzung regenerativer Energieträger  
dienen, keine Gefahren, Nachteile und Belästigungen  
für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft und die  
Umwelt hervorrufen sowie die allgemeine  
Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 1 Abs. 2 BauNVO

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
in Verbindung mit  
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO  
in Verbindung mit  
§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO  
in Verbindung mit  
§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 9 BauNVO in  
Verbindung mit  
§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 9 BauNVO in  
Verbindung mit  
§ 1 Abs. 5 BauNVO

- 1.7 Betriebe, die der Beseitigung, Behandlung oder Verwertung von Abfällen im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie keine Gefahren, Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft und die Umwelt hervorrufen sowie die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.8 Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Umschlag, dem Vertrieb und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen stehen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Nutzungen zugelassen werden, wenn geeignete Sicherheitsmaßnahmen für den Bau, den Transport, die Lagerung und den Betrieb nachgewiesen werden. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.9 In den Gewerbegebieten „GE 1“, „GE 2“, „GE 3“, „GE 4“ und „GE 5“ bzw. in den Industriegebieten „GI 1“ und „GI 2“ sind Einzelhandelsflächen mit sogenannte "zentrenrelevante" Sortimente unzulässig. Ausgenommen davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsflächen eine untergeordnete Funktion hinsichtlich der beanspruchten Flächen einnimmt. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.10 Ausnahmsweise sind in den Gewerbegebieten "GE 1", "GE 2", "GE 3", "GE 4" und "GE 5" sowie in den Industriegebieten "GI 1" und "GI 2" Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn sie als Sortiment sogenannte "nicht-zentrenrelevante" Sortimente führen. Dabei darf die Größe der Verkaufsfläche jedes Betriebes 500 qm nicht übersteigen. Es muß nachgewiesen werden, daß Ziele der Raumordnung und sonstige städtebauliche Belange nicht entgegen stehen. Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausgenommen von dieser Festsetzung, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsflächen eine untergeordnete Funktion hinsichtlich der beanspruchten Flächen einnimmt. § 1 Abs. 9 BauNVO und in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Die Höhenfestsetzung für die Versorgungsflächen „WKA 1“ und „WKA 2“ (Windkraftanlagen) bezieht sich auf die Gesamthöhe der baulichen Anlage, die sich aus der Masthöhe sowie dem Rotorradius der festgesetzten Windenergieanlagen zusammensetzt. Bezugspunkt ist die derzeitige natürliche Geländeoberfläche. § 16 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Höhenfestsetzung in den Gewerbegebieten „GE 1“, „GE 2“, „GE 3“, „GE 4“ und „GE 5“ sowie den Industriegebieten „GI 1“ und „GI 2“ beziehen sich auf die Oberkante der dem Gebäude / der baulichen Anlage am nächsten liegenden Verkehrsfläche. § 16 Abs. 3 BauNVO
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- 3.1 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind in den Gewerbegebieten „GE 1“, „GE 2“, „GE 3“, „GE 4“ und „GE 5“ sowie den Industriegebieten „GI 1“ und „GI 2“ nicht zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne von Grundstückszufahrten und Versickerungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der privaten Verkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig. Alle übrigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
- 4.1 Oberflächenwasser einschließlich dem anfallenden Wasser von Dachflächen ist auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Versickerung zu bringen. Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen sind Mulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

4.2 Die Versickerungsanlagen sind landschaftsgerecht auszuformen und mit Landschaftsrasen der Regelsaatgutmischung 7.3 zu bepflanzen. Eine Bepflanzung am Rande der Versickerungsanlagen mit standortgerechten Hochstämmen ist gemäß Liste C vorzunehmen. Die Anlage der Versickerungsflächen muss spätestens sechs Monate nach Nutzungsfähigkeit der in diese entwässernden jeweiligen Gebäude und versiegelten Flächen abgeschlossen sein. Die Pflanzungen müssen mit Fertigstellung der Versickerungsanlagen durchgeführt worden sein.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Alle weiteren Voraussetzungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag zwischen der Verbandsgemeinde Bitburg-Land – Verbandsgemeindewerke – (Entsorgungsträger) und dem / den Flächeneigentümer(n) / Vorhabensträger(n) innerhalb des Plangebietes geregelt. Bei der Einreichung von Bauanträgen für genehmigungspflichtige Vorhaben hat die Verbandsgemeinde Bitburg-Land – Verbandsgemeindewerke – jeweils die gesicherte Erschließung gemäß den Vorgaben des Vertrages zu bestätigen.

## **5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 5.1 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer höhenmäßig gestaffelten Gehölzpflanzung gemäß Liste C zu versehen. Es sind 180 Einzelbäume (Stammumfang 14-16 cm incl. Dreibock), 20 Obstbäume (1-jährig veredelte Krone incl. Stützpfehl) und 12.000 Sträucher (Größe 100-150 cm) zu pflanzen. Für Teilflächen der festgesetzten Flächen gelten die folgenden Größenangaben:
- Einzelbäume: mind. 5 Bäume je angefangene 1.000 qm Fläche
  - Obstbäume: mind. 1 Obstbaum je angefangene 2.000 qm Fläche
  - Sträucher: mind. 1 Strauch pro 2 qm Fläche
- Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen ist zur Schaffung vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf einer Fläche von mindestens 25% eine blumenreiche Regelsaatgutmischung (Regelsaatgutmischung 7.4, Saatgutmenge 20 gr. pro qm) einzusäen und durch einschürige Mahd unter Verzicht auf Düngung zu pflegen. Ein mindestens fünf Meter breiter Streifen im Übergang zu den Gehölzbeständen ist nur alle drei bis fünf Jahre zu mähen. Die Anlage eines Weges ist innerhalb der Fläche zulässig. Für die mit „A.1, A.2, A.3“ gekennzeichnete Fläche ist spätestens sechs Monate nach der Einreichung des ersten Bauantrages eine Freiflächengestaltungsplanung zu erstellen und mit der Unteren Landespflegebehörde einvernehmlich abzustimmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.2 Zur Beleuchtung der privaten Verkehrsflächen sind zum Schutze nachtaktiver Insekten als Leuchtmittel Natriumdampflampen zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, sofern mit anderen Leuchtmitteln die gleiche Wirkung erzielt werden kann.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.3 Zur Entwicklung des Landschaftsbildes ist die bestehende Doppelzaunanlage, soweit sie nicht als Einfachzaunanlage zur Grundstückseinfriedung genutzt werden kann, zurückzubauen. Die bestehenden Lampenanlagen, die sich nicht entlang der privaten Verkehrsflächen befinden, sind zur Entwicklung des Landschaftsbildes zu entfernen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.4 Den Baugebieten sind zur Kompensation der durch sie bedingten Eingriffsfolgen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
in Verbindung mit  
§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt, zeitlich gestaffelt, innerhalb der Fläche A in drei Bauabschnitten (A.1, A.2, A.3; siehe Plankarte 1). Hierbei sind die Kosten der Maßnahmen gemäß der im Bebauungsplan als maximal zulässige Neuversiegelung / Neubebauung definierte Fläche mit einer Größe von 56.968 qm und den ermittelten Kosten für die Maßnahmen in Höhe von € 357.399 (netto) anteilig auf die jeweiligen Baugrundstücke umzulegen. Maßgebend für die Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksflächen mit einer Größe von 56.968 qm sind somit die im Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile (Grundstücksfläche x GRZ) abzüglich der vor dem 13. April 1999 bereits versiegelten / bebauten Flächen.

Daraus ergibt sich ein anteiliger Betrag in Höhe von € 6,27 (netto) je qm anrechenbarer Grundstücksfläche.

Bei der Einreichung von Bauanträgen für genehmigungspflichtige Vorhaben sind für das jeweilige Baugrundstück die anteiligen Brutto-Beträge für die Durchführung der Maßnahmen zu ermitteln. In der Baugenehmigung ist dieser Betrag als Kompensationszahlung an die Ortsgemeinde festzusetzen und mit der Erteilung der Baugenehmigung an die Ortsgemeinde zu entrichten.

Die Kompensationszahlung berechnet sich nach folgender Formel: (Überbaubare Grundstücksfläche in qm minus vor dem 13.04.99 versiegelte / bebaute Fläche) x € 6,27 (netto) zzgl. MwSt.

Zur Ermittlung der Kompensationszahlung sind in den Bauantragsunterlagen folgende Angaben zu machen:

- Gesamtfläche des Baugrundstückes
- Überbaubare Fläche des Baugrundstückes
- Flächenanteil der überbaubaren Grundstücksfläche, die bereits vor dem 13.04.1999 versiegelt / bebaut war
- beantragte neu zu versiegelnde / neu zu bebauende Fläche

Die den Textfestsetzungen beigegefügte Plankarte 1 zeigt die überbaubaren Grundstücksflächen, den Gebäudebestand / versiegelte Flächen vor dem 13.04.1999 und die Flächen A.1 bis A.3 zur Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.

Den Eingriffen werden die folgenden Realisierungsabschnitte zugeordnet:

- Sind Baugenehmigungen in einem Umfang erteilt, dass die von den Genehmigungen auf den Baugrundstücken erfassten anrechenbaren Grundstücksflächen insgesamt mehr als 20.000 qm aber weniger als 33.000 qm umfassen, ist unverzüglich die vollständige Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A.1 (siehe Plankarte 1) vorzunehmen,
- Sind Baugenehmigungen in einem Umfang erteilt, dass die von den Genehmigungen auf den Baugrundstücken erfassten anrechenbaren Grundstücksflächen insgesamt mehr als 33.000 qm aber weniger als 48.000 qm umfassen, ist unverzüglich die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A.2 (siehe Plankarte 1) vorzunehmen,
- Sind Baugenehmigungen in einem Umfang erteilt, dass die von den Genehmigungen auf den Baugrundstücken erfassten anrechenbaren Grundstücksflächen insgesamt mehr als 48.000 qm umfassen, ist unverzüglich die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A.3 (siehe Plankarte 1) vorzunehmen.

Für die reine Umnutzung ehemals militärisch genutzter baulichen Anlagen, die vor dem 13. April 1999 errichtet worden sind, ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits erfolgt sind.

Weitere Einzelheiten zur Finanzierung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, welcher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

- 5.5 Für die im Bereich der „Fläche für Versorgungsanlagen: Windkraftanlagen“ zu errichtenden Anlagen WKA 1 und WKA 2 ist § 5a des Landespflegegesetzes über die Ausgleichszahlung in Verbindung mit der „Landesverordnung über die Ausgleichszahlung nach § 5a des Landespflegegesetzes vom 24.01.1990“, ermäßigt auf 1/10 des ermittelten Betrages, anzuwenden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ein Geldbetrag in derselben Höhe ist zusätzlich vor Baubeginn als „Ersatzgeld zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen“ im Bereich „A.1“ gemäß § 5 Abs. 3 des Landespflegegesetzes der Unteren Landespflegebehörde zur Verfügung zu stellen.

**6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 Alle innerhalb der Gewerbegebieten „GE 1“, „GE 2“, „GE 3“ und „GE 4“ sowie der Industriegebiete „GI 1“ und „GI 2“ festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser-, Energie- und Fernwärmeversorgung, Kommunikation, Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung) sowie der Besucher, Kunden, Betreiber und Beschäftigten festgesetzt.
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.2 Alle innerhalb der Gewerbegebiete „GE 1“, „GE 3“, „GE 4“ und „GE 5“ sowie der Industriegebiete „GI 1“ und „GI 2“ mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser-, Energie- und Fernwärmeversorgung, Kommunikation, Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung) sowie des Bauträgers und von ihm beauftragter Unternehmen festgesetzt.
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 7.1 Alle Fensterflächen von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 2 Abs. 5 LBauO Rheinland-Pfalz innerhalb der Gewerbegebiete „GE 3“ und „GE 4“ sowie der Industriegebiete „GI 1“ und „GI 2“ sind in Richtung Nord-Ost, Ost oder Süd-Ost zu orientieren. Ausnahmen sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Schattenwurf entstehen können.
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 8.1 Für je vier Kraftfahrzeug-Stellplätze oder zwei Lkw-Stellplätze ist unter Verwendung der in Liste A genannten Bäume mindestens ein Baum mit mindestens 18 / 20 cm Stammumfang (gemessen in ein Meter Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unter den Bäumen ist eine Baumscheibe in ausreichender Größe vorzusehen, so daß ein langfristiger Erhalt der Bäume gewährleistet bleibt. Die Baumpflanzung muß in räumlicher Zuordnung zum Stellplatz erfolgen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 8.2 Bei Begrünungsmaßnahmen entlang der privaten Verkehrsflächen sind großkronige-säulenförmige Bäume zu pflanzen. Je 100 m Straßenlänge sind je sieben Bäume pro Straßenseite zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt unter Verwendung der in Liste B genannten Arten mit hochstämmigen Laubbäumen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eventuell notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen. Der Mindeststammumfang muß 18 / 20 cm (gemessen in ein Meter Höhe) betragen. Die Pflanzungen entlang der privaten Verkehrsflächen müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Anlage der Verkehrsflächen ausgeführt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 8.3 Infolge von baulichen Maßnahmen beseitigte Bäume sind mindestens im gleichen Umfang wieder neu anzupflanzen. Dabei sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Diese Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eventuell notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 8.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Gebäuden alle tür- und fensterlosen Wand- und/oder Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 35 qm gemäß Liste D zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 8.5 Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind - falls nicht durch die natürliche Dynamik Bäume nachwachsen - Nachpflanzungen vorzunehmen. Ggf. vorhandene Leitungstrassen sind dabei entsprechend der notwendigen Freihalte- und Sicherheitsabstände davon auszunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## **9. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

## **§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO**

- 9.1 Die nicht in Garagen oder sonstigen Anlagen zum Parken von Kraftfahrzeugen vorgesehenen Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Lager- und/oder Umschlagplätze sowie Lkw-Stellplätze sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 9.2 Werbeanlagen mit laufendem und/oder pulsierendem Licht sind nicht zulässig. Eine Montage von Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie ist ausnahmsweise zulässig, wenn die festgesetzte Bauhöhe nicht überschritten wird und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.
- 9.3 Die Dächer von Wohn-, Büro- und Sozialgebäuden sind als geneigte Dächer (20 Grad bis 40 Grad) auszuführen. Die Dächer von Betriebs- und Produktionsgebäuden sind auch als Flachdächer zulässig.
- Die Dacheindeckungen sind in blendfreier und nichtglänzender Art und Weise in den Farben braun bis schwarz vorzunehmen.
- 9.4 Die Fassaden sind in hellen Farben zu streichen.
- 9.5 Als Einfriedungen sind Zäune zulässig. Mauern sind lediglich als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.
- 9.6 Mit Einreichung der Bauanträge für die einzelnen Grundstücke ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Vorgaben der Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzt und die grüngestalterischen Maßnahmen darstellt und erläutert. Diese werden - nach fachkundiger Prüfung - Gegenstand der Baugenehmigung.
- Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Gebäude auszuführen.

## Nachrichtliche Übernahmen

## § 9 Abs. 6 BauGB

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Im Conert“ der Verbandsgemeinde Neuerburg (Rechtsverordnung vom 09.05.1989, Az.: 560-5803). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgende Vorgaben zu beachten:

Verboten ist jede weitreichende Beeinträchtigung und jede schwerabbaubare chemische und radioaktive Verunreinigung des Grundwassers, insbesondere:

- Versenken von Abwasser einschließlich des in den Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers sowie die Versenkung oder Versickerung radioaktiver Stoffe;
- Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer abstoßen, z. B. Ö raffenerien, Metallhütten, chemische Fabriken, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Einzugsgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden; Kernreaktoren;
- Ablagern, Aufhalten oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven Stoffen, z. B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachtumsregelung, Rückständen von Erdölbohrungen;
- Fernleitung von wassergefährdenden Stoffen.

Die vorstehenden Verbote gelten nicht für Maßnahmen, Anlagen und Handlungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Betrieb, Wartung und Unterhaltung) oder dem Schutz der Wassergewinnungsanlage oder der Fortleitung des gewonnenen Wassers dienen. In jedem Fall ist besondere Vorsicht geboten.

### 20 kV Freileitung

Beiderseits der Leitungsachse der 20 kV Freileitung der RWE Energie AG ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 7,5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

## **Hinweise**

### **Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Art. 188 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5b Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff) bis zu 50 cbm Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüberhinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Sollte die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone mit vertretbarem Aufwand nachweisbar nicht möglich sein, bedarf eine gezielte Versickerung wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

### **Schadstoffeintrag und Bodenverunreinigungen**

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag ist auszuschließen. Sollten Einrichtungen geplant sein, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert bzw. eingesetzt werden, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz (LWG) der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Bitburg-Prüm) anzuzeigen. Solche Einrichtungen sind entsprechend den einschlägigen Verordnungen mit Hinweis auf § 19 g Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erstellen.

Werden bei Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen angetroffen, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei der Verwendung von Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind die Bestimmungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ zu beachten, insbesondere die festgelegten Zuordnungswerte und Nachweisverfahren.

### **Schutz von Bäumen**

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 gegen Beeinträchtigungen jeder Art zu schützen. Diese Gehölzflächen dürfen während der Bauzeit weder als Lagerfläche für Baumaterialien und –maschinen noch für sonstige Nutzungen herangezogen werden. Eventuell entstehende Beschädigungen von Stämmen, Wurzeln oder Ästen sind fachgerecht zu behandeln (Rückschnitt, Wundbehandlung etc.).

## **Oberbodenschutz**

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung - in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

## **Grünflächen**

Zur Gewährleistung eines hohen Anteils an einheimischen, standortgerechten Arten, sollen im Regelfall Gehölze der Liste C verwendet werden.

Darüber hinaus sollen die nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, soweit keine anderen Regelungen getroffen wurden, mit einer blumenreichen Wiesenansaat eingesät und extensiv gepflegt werden.

Die Abstände von geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten.

## **Telekommunikationsanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen entlang der Bundesstraße B 50 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen im Bereich der Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

## **Freiflächengestaltung**

Die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Bepflanzung und Einfriedungen ist in einem Bepflanzungsplan, der Bestandteil des Bauantrages ist, darzustellen. Dieser Plan ist mit zuständigen Stellen abzustimmen.

## **Denkmalschutz**

Bei Beginn von Bauarbeiten sind diese der Unteren Denkmalpflegebehörde anzuzeigen. Etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.

## **Luftfahrthindernisse**

Luftfahrthindernisse mit einer Bauhöhe über Grund von mehr als 100 m bedürfen gem. § 14 LuftVG der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde des Landes.

## **Abstände zu Freileitungen**

Bei der Aufstellung von Windenergieanlagen ist auf ausreichende Abstände zu Energieverteilungsanlagen zu achten. Hierzu sind die VDEW-Empfehlungen „Abstand von Windenergieanlagen zu elektrischen Anlagen“ zu beachten.

## **Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen**

Gem. der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 15.11.96 sind Standplätze für Müllgefäße an den nächstmöglichen anfahrbaren Stellen zu errichten. Sollten zu Entsorgung Privatstraßen befahren werden, muß ein Haftungsausschluß für evtl. verursachte Schäden gegenüber der Entsorgungsfirma sowie der Kreisverwaltung erfolgen.

### **Einzelhandel**

Vom städtebaulichen Integrationsgebot sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgenommen, wenn sie die folgenden Sortimente führen (sog. "nicht-zentrenrelevanten Sortimente"):

Möbel  
Teppiche und Auslegeware  
Lacke, Farben  
Tapeten  
Fliesen und Sanitärerzeugnisse  
Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung  
Kraft- und Schmierstoffe  
Kraftwagen, Kraftwagenteil und -reifen  
Wohnwagen, -mobile  
Zweiräder, Zweiradteile  
Gartenbedarf  
Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Sämereien  
Bau- und Brennstoffe  
Getränke  
Landmaschinen

### **Richtlinie für Windkraftanlagen**

Die „Richtlinie für Windkraftanlagen, Einwirkungen und Standsicherheitsnachweise für Turm und Gründung“ von Juni 1993 ist in der derzeit gültigen Fassung zu berücksichtigen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 I, S. 137), in seiner ab 01.01.1998 geltenden Neufassung.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff), zuletzt geändert durch Artikel 95 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

Gemeindeordnung (**GemO**) von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

Landespflegegesetz (**LPfIG**) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Artikel 240 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 188 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

Denkmalschutz- und -pflegegesetz (**DSchPfIG**) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Artikel 139 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

Bundes Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung des Bundes Immissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 20.12.1997 (BGBl. I S. 3574) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).

## Pflanzlisten

### Anpflanzung von Laubbäumen an Stellplätzen (Liste A)

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Hochstamm-Obstbaum (alte regional typische Sorten, Stammhöhe mind. 1,8 m)	

### Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der privaten Verkehrsfläche (Liste B)

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

## **Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken und in privaten Grünflächen (Liste C)**

### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Hochstamm-Obstbaum (alte regional typische Sorten, Stammhöhe mind. 1,8 m)	

### Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Fassadenbegrünung (Liste D)**

Artenvorgaben:

- Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs  
Clematis vitalba Gemeine Waldrebe  
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“ Wilder Wein
  
- Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs  
Eunonymus fortunei „Radicans“ Spindelstrauch  
Hedra helix Gemeiner Efeu  
Lonicera henryi immergrüne Heckenkirche

Brimmingen, den .....

(S)

.....  
Manfred Goebel, Ortsbürgermeister