



# Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unter den Birken"

## 1. Abschnitt, 2. Änderung

in der Gemeinde Wißmannsdorf  
Eifelkreis Bitburg-Prüm

### Textliche Festsetzungen



September 2021





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Weißmannsdorf war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Weißmannsdorf  
Petersberg 22  
54636 Weißmannsdorf

Weißmannsdorf,

den 22.09.2021

gez.

---

Herr Rudolf Winter  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2021



## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, §§ 4, 6 und 8 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Bereich GE (Gewerbegebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE) ist planungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

Es wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt.

Es wird eine GFZ von maximal 2,4 festgesetzt.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.



Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	GE
GRZ	0,8
GFZ	2,4
maximale Anzahl der Vollgeschosse	II

Im Gewerbegebiet (GE) sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

Die Definition der Grundflächenzahl (GRZ) ist im § 19 Abs. 1 BauNVO definiert. Ein Vollgeschoss ist nach landesrechtlichen Vorschriften in § 2 Abs. 4 LBauO definiert.

## **I.2 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt.

## **I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

## **I.4 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt.

## **I.5 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### **II.1 Dächer**

#### **II.1.1 Dachform und -materialien**

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen im Gewerbegebiet sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

Die Dacheindeckung der Flachdächer ist mit nicht glänzenden Materialien, Steinschüttungen oder Dachbegrünung zulässig.

Hinweise zur Dachbegrünung siehe Anhang F.

#### **II.1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei den Haupt- und Nebengebäuden ist für das Gewerbegebiet (GE) im Plangebiet auf 15° bis 40° festgesetzt.



### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

##### **III.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

Das Fällen von Bäumen und Gehölzen, Hecken etc. ist in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu beachten, dass besonders geschützte Arten nicht gefangen, verletzt oder getötet werden, streng geschützte Arten nicht erheblich gestört werden sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten, Aufzucht- und Ruheplätze - z. B. Nester, Baumhöhlungen etc.) von Vögeln oder anderen besonders geschützten Arten (z. B. Fledermäusen) nicht beseitigt oder zerstört werden.

Diese Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sowie die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes (hier für RL Arten RLP und D) werden im Anhang zur Begründung (Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung) geprüft und deren Eintreten kann ausgeschlossen werden.

##### **III.2 Maßnahmen zum Erhalt von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf den im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Gewerbefläche ist zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese zeitnah zu ersetzen.

Die Fläche ist mittels der Signatur "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.



## **IV. Sonstige Hinweise**

### **IV.1 Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden.

### **IV.2 Hinweise zu Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen**

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Trier, zu informieren (Tel. +49 651 4601-0).

### **IV.3 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### **IV.4 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



#### **IV.5 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

##### Hinweis:

Weitere Ausführungen sind dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

#### **IV.6 Hinweise zu Radonvorkommen**

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Es wird empfohlen, beim Bau der Kellergeschosse diese technisch so auszuführen, dass das Eindringen von Radon verhindert wird. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (LfU) in Mainz, Tel. +49 6131 6033-0 oder im Internet (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/>) eingeholt werden.

Details sind auch dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz zu entnehmen.

#### **IV.7 Hinweise zum Brandschutz**

Für das Gewerbegebiet muss zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 1 600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung stehen.



## ANHANG 1

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Roskastanie	( <i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i> )
Nussbaum	( <i>Juglans regia</i> )

#### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Sandbirke	( <i>Betula pendula</i> )
Hochstämmige Obstbäume wie:	
Gartenapfel	( <i>Malus domestica</i> )
Gartenbirne	( <i>Pyrus communis</i> )
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i> )
Mirabelle	( <i>Prunus domestica x cerasifera</i> )
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> )
Sauerkirsche	( <i>Prunus cerasus</i> )
Weinbergspfirsich	( <i>Prunus persica</i> )



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

**Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche**

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Ohr-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Silber-Weide	( <i>Salix alba</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wasserschneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Zweiggriffliger Weißdorn	( <i>Crataegus oxyacantha</i> )

**Artenliste D: Straucharten**

Bibernellrose	( <i>Rosa spinosissima</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Weichselkirsche	( <i>Prunus mahaleb</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Berberitze	( <i>Berberis</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Sanddorn	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i> )



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

**Artenliste E: Kletterpflanzen**

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)  
Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)  
Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)  
Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)

**Artenliste F: Dachbegrünung**

Hinweis:

Die jeweilige gewünschte Nutzung (Dach, Dachterrasse, Solardach), Form (Extensiv- oder Intensivnutzung, Sonderformen) und Wirkfaktor (Speicherung/Abgabe von Niederschlagswasser, Dämmwirkung etc.) in Bezug auf Wasser- und Wärmespeicherung der Dachbegrünung bedingt die Art der Begrünung.

Die Pflanzenart richtet sich u. a. auch nach Gebäudelage, Höhe, Beschattung, Niederschläge, Dachform, Substrataufbau und -höhe und Pflegeaufwand. Nachfolgende Pflanzliste ist daher nicht abschließend.

**Sonnenexponierte Dachflächen:**

Quendelblättriges Sandkraut	( <i>Arenaria serpyllifolia</i> )
Rundblättrige Glockenblume	( <i>Campanula rotundifolia</i> )
Acker-Hornkraut	( <i>Cerastium arvense</i> )
Fünfmänniges-Hornkraut	( <i>Cerastium semidecandrum</i> )
Wirbeldost	( <i>Clinopodium vulgare</i> )
Heidenelke	( <i>Dianthus deltoides</i> )
Walderdbeere	( <i>Fragaria vesca</i> )
Kleines Habichtskraut	( <i>Hieracium pilosella</i> )
Sandmohn	( <i>Papaver argemone</i> )
Kleine Bibernelle	( <i>Pimpinella saxifraga</i> )
Silber-Fingerkraut	( <i>Potentilla argentea</i> )
Gewöhnlicher Thymian	( <i>Thymus pulegioides</i> )
Gewöhnliches Zittergras	( <i>Briza media</i> )
Silbergras	( <i>Corynephorus canescens</i> )
Schafschwingel	( <i>Festuca ovina</i> )



### Halbschattige Dachflächen:

Gewöhnliche Schafgarbe	( <i>Achillea millefolium</i> )
Strand-Grasnelke	( <i>Erodium cicutarium</i> )
Rundblättrige Glockenblume	( <i>Campanula rotundifolia</i> )
Wirbeldost	( <i>Clinopodium vulgare</i> )
Heidenelke	( <i>Erodium cicutarium</i> )
Gewöhnlicher Reiherschnabel	( <i>Erodium cicutarium</i> )
Walderdbeere	( <i>Fragaria vesca</i> )
Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran	( <i>Origanum vulgare</i> )
Klatschmohn	( <i>Papaver rhoeas</i> )
Kleine Braunelle	( <i>Prunella vulgaris</i> )
Scharfer Mauerpfeffer	( <i>Sedum acre</i> )
Gewöhnlicher Thymian	( <i>Thymus pulegioides</i> )
Gewöhnliches Ruchgras	( <i>Anthoxanthum odoratum</i> )
Gewöhnliches Zittergras	( <i>Briza media</i> )
Schafschwingel	( <i>Festuca ovina</i> )