



ORTSGEMEINDE WIßMANNSDORF OT HERMESDORF

BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET „UNTER DEN BIRKEN – 2. ABSCHNITT“

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG: STAND 14. MAI 2019

Projekt Nr.: 2018005



Inhalt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	3
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	4
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	4
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	4
1.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	4
1.5 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	5
1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	5
1.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.7.1 Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen.....	6
1.7.2 Für Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:..	7
1.8 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	7
1.8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
1.8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	7
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESB AUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	8
2.1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	8
2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
2.2.1 Dachform und -neigung.....	8
2.2.2 Dacheindeckung	8
2.2.3 Werbeanlagen.....	9

**3. SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN, RICHTLINIEN UND
HINWEISE, SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN AUS DEM
BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN 9**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 17 BauNVO)

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,8** als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- Teilgebiet 1: II + DG
- Teilgebiet 2: II + DG

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- Teilgebiet I: 10,0 m über OK EGFFB
- Teilgebiet II: 12,0 m über OK EGFFB

Bezugshöhe für die Höhenlage der Baukörper ist die um das Gebäude anzulegende Verkehrsfläche. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,20m über den Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche hinausragen.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die nicht bebauten privaten Flächen im Plangebiet werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Randliche Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung.

1.5 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Teilgebiet I ist eine Fläche mit einer Breite von 6,0 m als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

Die Fläche dient der Erschließung des Teilgebiets II durch Verlegung von Schmutzwasser-, Regenwasserkanal sowie Leitungen zur Wasser-, Energieversorgung und Telekommunikation.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16d BauGB)

Dezentrale Anlagen Teilgebiet 1:

Der Oberflächenabfluss von sämtlichen befestigten und überbauten Flächen (Dächer, Zufahrten, Parkflächen usw.) ist zu sammeln und auf den privaten Grundstücken zurück zu halten.

Es sind dezentrale Rückhaltemulden anzulegen. Diese sind so zu dimensionieren, dass je Quadratmeter wasserundurchlässig befestigter Fläche ein Rückhaltevolumen von 50l zur Verfügung steht.

Die Anlagen sind zu begrünen, ihre dauerhafte Funktion ist durch eine entsprechende Unterhaltung zu gewährleisten.

Die Mulden erhalten einen Notüberlauf in die im öffentlichen Bereich anzulegenden Rückhalte- und Versickerungsanlagen (Straßenseitengräben).

Dezentrale Anlagen Teilgebiet 2:

Die aus dem ursprünglichen rechtskräftigen B-Plan (2. Abschnitt, 1. Änderung) bereits übernommene Rückhalte- und Versickerungsfläche ist um die durch die mögliche Bebauung zusätzlich erforderliche Rückhalte- und Versickerungsfläche erweitert und in der Gesamtgröße im B-Plan dargestellt.

Die Anlage ist zu begrünen, ihre dauerhafte Funktion ist durch eine entsprechende Unterhaltung zu gewährleisten.

Die ausgewiesene Fläche wird mittels Notüberlaufleitung ebenfalls an die im öffentlichen Bereich anzulegenden Rückhalte- und Versickerungsanlagen (Straßenseitengräben) angeschlossen.

Rückhalte- und Versickerungsmulden im öffentlichen Bereich:

Entlang der Straße sind aus dem ursprünglichen rechtskräftigen B-Plan (2. Abschnitt) die ausgewiesenen Rückhalte- und Versickerungsmulden übernommen. Die Mulden sind entsprechend den Planunterlagen im Bescheid zur Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu dimensionieren und anzulegen. Die Mulden werden an das zentrale Rückhalte- und Versickerungsbecken außerhalb des Plangebiets angeschlossen (nachrichtlich im B-Plan dargestellt).

1.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen

Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden. Geeignet sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..

Dies gilt nicht für Flächen, für die aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z. B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener baulicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

1.7.2 Für Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:

- a) Erdböschungen sind in Neigungen bis max. 1:1,5 zulässig und ab einer Höhe von jeweils max. 3,5 m durch Bermen zu staffeln oder mit Mauern zu kombinieren.
- b) Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern / Gabionen bzw. als natursteinverblendete oder verputzte Mauern oder einer Kombination davon anzulegen.

1.8 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind pro 100 m² Fläche mindestens 60 Laubgehölze zu pflanzen, davon 90% Sträucher und 10% „Bäume“, siehe Vorschlagsliste unter Nr. 3, unter Verwendung folgender Mindestqualitäten:

Sträucher: verpflanzter Strauch, 4-5 Triebe, Größe 100 bis 150, Pflanzung im Verband

Bäume: Heister, 2x verpfl., Größe 150-200

Die Anpflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Inbetriebnahme / Nutzungsaufnahme unter Beachtung der nachbarrechtlichen Pflanzabstände durchzuführen. Die Anpflanzung ist mittels qualifiziertem Pflanzplan im Bauantrag nachzuweisen und zur Entwicklung eines flächigen Bestandes dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Unterhaltungspflege zum Erhalt der Verkehrssicherung und zur Berücksichtigung der Altersentwicklung ist zulässig.

**1.8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)**

Im Bereich des Flurstücks 30/2 wurden im Zusammenhang mit der 1. Änderung bereits Anpflanzungsmaßnahmen durchgeführt. Diese bleiben bestehen und werden erforderlichenfalls gemäß Ziffer 1.8.1 ergänzt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1 Dachform und -neigung

Für Hauptbaukörper sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind in ihrer Dachneigung frei.

2.2.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.

Für Hauptbaukörper und Nebenubaukörper sind zulässig:

- Dacheindeckungen in den Farbbereichen anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun,
- Metalldacheindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- Gründächer.

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden.

2.2.3 Werbeanlagen

Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 12,5 m² nicht überschreiten.

Eine max. Höhe von 6,00 m über GOK darf nicht überschritten werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN, RICHTLINIEN UND HINWEISE, SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN AUS DEM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN

1. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem die Anlage und Bepflanzungen der nicht überbauten Grundstücksflächen hervorgeht. Einzelheiten der im B-Plan textlich festgesetzten Anpflanzungen, insbesondere die vorgesehenen Mindestanpflanzungen sind nach Art, Qualität und Anzahl im Freiflächengestaltungsplan zu bestimmen.
2. Die im rechtskräftigen B-Plan 1. Abschnitt festgesetzten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur L9 sind nachrichtlich übernommen. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sichtbehindernde Pflanzungen und Einfriedungen mit mehr als 0,70m Höhe über Straßen-OK sind unzulässig. Laubhochstämme mit einer Kronenunterkante von mindestens 2,50m Höhe können gepflanzt werden.
3. Es ist sicherzustellen, dass das Anbringen von Werbeanlagen und/oder sonstigen Lichtquellen (Strahler) für den Verkehr auf der L9 keine Blendwirkungen entstehen.
4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (weitere Hinweise sh. DIN 18915).
5. Bepflanzungen
 - a) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
 - d) Für die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastaneum* (Rosskastanie), *Aesculus x carnea* (Scharlach-Rosskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Marone), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Juglans regia* (Walnuss), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme)

Mittelkronige Bäume:

Acer campetre (Feldahorn), *Acer platanoides* in Sorten, *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Pyrus communis* (Birne), *Sorbus aria* (Mehlbeere)

Kleinkronige Bäume

Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus cerasifera* (Kirsch-Pflaume), *Sorbus domestica* (Speierling)
Obstbäume (Hochstamm) in Sorten

Strauchpflanzungen / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Hasel), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wild- und Strauchrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Salweide* (*Salix caprea*), *Ribes alpinum* (Berg-Johannisbeere), *Berberis vulgaris* (Berberitze)
Dorftypische Blütensträucher, max. 20% (Flieder, Forsythie, Hartriegel, Kerrie, Pfeifenstrauch, Rosendeutzie, Spierstrauch, Weigelie - jeweils in Sorten)

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich industrielle Altstandorte kartiert. Ihr Vorhandensein kann grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' (Rundschreiben des Ministerium der Finanzen vom 05.02.2002) ist zu berücksichtigen. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.

7. Der wasserrechtliche Erlaubnisbescheid zur Änderung der Einleiterlaubnis für das Plangebiet ist zu beachten.

8. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (VG-Werke Bitburger-Land) sind zu beachten.

9. Bisher sind in dem betreffenden Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt geworden. Sofern bei Erdarbeiten archäologische Denkmäler oder Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen o. ä.) zutage kommen, sind diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) dem Rheinischen Landesmuseum Trier unverzüglich zu melden. Das Rheinische Landesmuseum Trier ist unter der Rufnummer 0651- 9774-0 zu erreichen.

10. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Planungsgebiet, wie auch der überwiegende Teil der VG Bitburger-Land, innerhalb eines Bereiches, der lokal hohe Radonkonzentrationen aufweist. Seitens des LGB werden Radonmessungen dringend empfohlen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, empfiehlt das LGB bauliche Vorsorgemaßnahmen. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

**Diese Textfestsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des
Bebauungsplanes Teilgebiet „Unter den Birken - 2. Abschnitt“ 2.
Änderung der Ortsgemeinde Wißmannsdorf**

Wißmannsdorf, den _____

(Siegel)

Rudolf Winter
(Ortsbürgermeister)