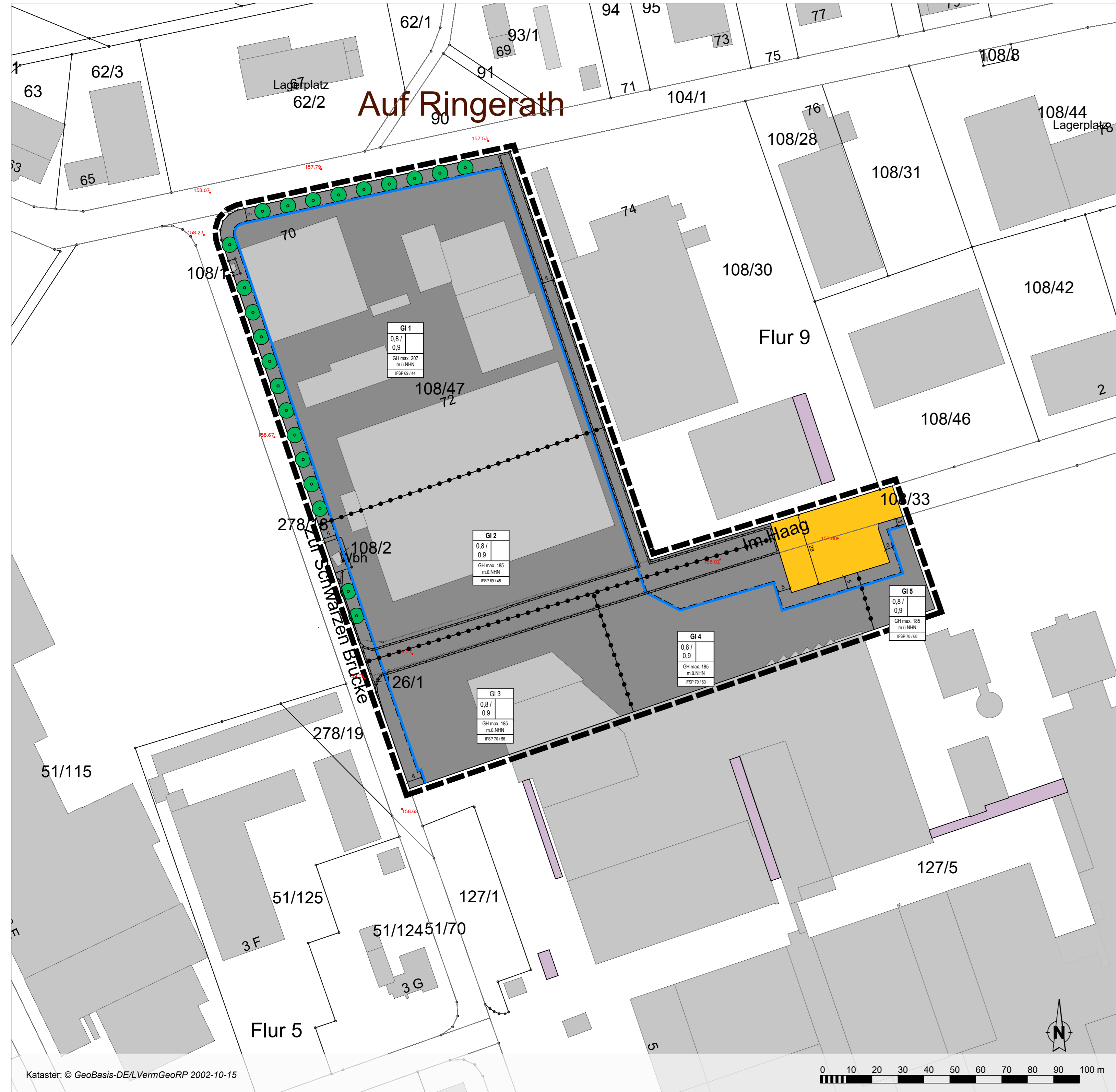


Bebauungsplan WW-07-02 "Industriegebiet Wengerohr", 2. Änderung



Legende: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze, Verkehrsflächen, Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Anpflanzen: Bäume, Sonstige Pflanzzeichen, etc.

Erläuterung Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung & Ordnungsziffer, Grundflächenzahl, maximale Gebäudehöhe, etc.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), etc.

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB
1.1. Art der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Nutzungsart festgesetzt:
GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
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. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt. Auf der Grundlage von § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann die Baugrenze für untergeordnete Bauteile (Außenterrassen, Podeste, Plattformen, Zugangshilfen) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Im Plangebiet werden gemäß Planeintrag öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

1.5. 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 Baugrundstücksfläche sind von Voll- und Teilverseidelungen jeder Art freizuhalten und gärtnerisch mit reproduktionsfähigen Pflanzen zu begrünen.

1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Feuerwehr und der Versorgungsträger mit einer Mindestbreite von 5,00 m festgesetzt.

1.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Es sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan für den jeweiligen Teilbereich festgesetzten zulässigen Immissionswert/klassen flächenbezogenen Schallschließungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Ausgleichsmaßnahme A 2
Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (Verschiebung in der Reihe um +/- 5 m möglich) zum Anpflanzen von Bäumen sind 22 Sk hochstämmige Bäume in Pflanzbeeten oder offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Fläche / Baum bzw. Baumquartieren von mindestens 12 m³ Volumen anzupflanzen.

(Amberbaum), Tilia cordata „Rancho“ (Winterlinde), Ulmus-Hybride „New Horizon“ (Ulmus Hybride)
Für die Anlage von Grundstückszufahrten müssen die Standorte so verschoben werden, dass kein Baum entfällt.

Ausgleichsmaßnahme A 3
Zusätzlich zu den gem. Ausgleichsmaßnahme A 2 festgesetzten Baumpflanzungen ist für jeweils 10 oberirdische, nicht in Gebäudeflächen integrierte PKW-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen in Pflanzbeeten oder offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Fläche / Baum bzw. Baumquartieren von mindestens 12 m³ Volumen anzupflanzen.

1.9. Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB)
Die festgesetzten Nutzungen der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplans (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) mit dem Bauantrag einzureichen.

2. Baordnungsrechtliche 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.

Table with 3 columns: Code (G 1, A 2, A 3), Description (der Gebrauchsfertigkeit der Gebäude bzw. Betriebsflächen auf den Baugrundstücken, etc.)

2.2. Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

2.3. Straßenausgestaltung
Lagerplätze, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Stauchhecken (1 PR, pro lfm) abgeschirmt werden.

2.4. Gestaltung der unüberbauten Flächen bebauter Grundstücke
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt 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 1.1 bis A 1.4
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsmittlung aus dem Umweltbericht kann die Volkkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Table with 4 columns: Gem., Fl., Flst., Flächeanteil. Lists areas for Ausgleichsmaßnahme A 1.1 and A 1.4.

[3] Monitoring
Die Umsetzung der gründerischen / naturschutzfachlichen Maßnahmen sollte im Abstand von max. 3 Jahren von der Stadt kontrolliert werden.

[4] Artenschutz
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. § 54 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung des Einwirkensrisikos des Grundstückeigentümers einzuholen.

[6] Monitoring
Die Umsetzung der gründerischen / naturschutzfachlichen Maßnahmen sollte im Abstand von max. 3 Jahren von der Stadt kontrolliert werden.

[7] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[8] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[9] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[10] Denkmalschutz
Denkmalschutz
Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

[11] Denkmalschutz
Denkmalschutz
Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

[6] Artenauswahl (jeweils in Sorten)
Straucher
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, Crataegus laevigata (ein- und zweiflügeliger Weißdorn), Eucornus europaeus (Pflaferhülchen), Felsenbirne (A-melanclier ovalis), Ligustrum vulgare (Feldweide), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Ribes alpinum (Alpenjohannesbeere), Rosa spec. (Wildrosen), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

[7] Bodenschutz / Altlasten
Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.

[8] Gesundheitsschutz
Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) mit lokal höherem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinsarten vorliegt.

[9] Grundwassererschließung
a) Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseranfall nicht zu vermindern.

[10] Denkmalschutz
Denkmalschutz
Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

[11] Denkmalschutz
Denkmalschutz
Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

[12] Denkmalschutz
Denkmalschutz
Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

[13] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[14] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[15] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[16] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[17] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[18] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[19] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[20] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[21] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[22] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[23] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[24] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

[25] Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der bestehenden / geplanten Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsanlagen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Bepflanzung zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am 08.09.2020
Frühzeitige Beteiligung
Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 05.10.2020 bis einschließlich 05.11.2020
Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 01.10.2020

Offenlegung und Beteiligung der Behörden
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021
Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 23.06.2021

Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am 05.10.2021
Wittlich, den 19.10.2021 (Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Überinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Wittlich, den 08.02.2022 (Bürgermeister)

Bekanntmachung & Rechtskraft
ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 12.02.2022
Wittlich, den (Bürgermeister)

erneute Bekanntmachung & Rechtskraft
ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 23.12.2023
Wittlich, den (Bürgermeister)

Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Planerhaltung
Beschluss der Verfahrenseinleitung zur Planerhaltung durch den Stadtrat am 19.02.2024
erneute, verkürzte und eingeschränkte Offenlegung und Beteiligung der Behörden
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.02.2024 bis einschließlich 22.02.2024
Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 22.02.2024

Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am 20.03.2024
Wittlich, den (Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Überinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Wittlich, den (Bürgermeister)

erneute Bekanntmachung & Rechtskraft
ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

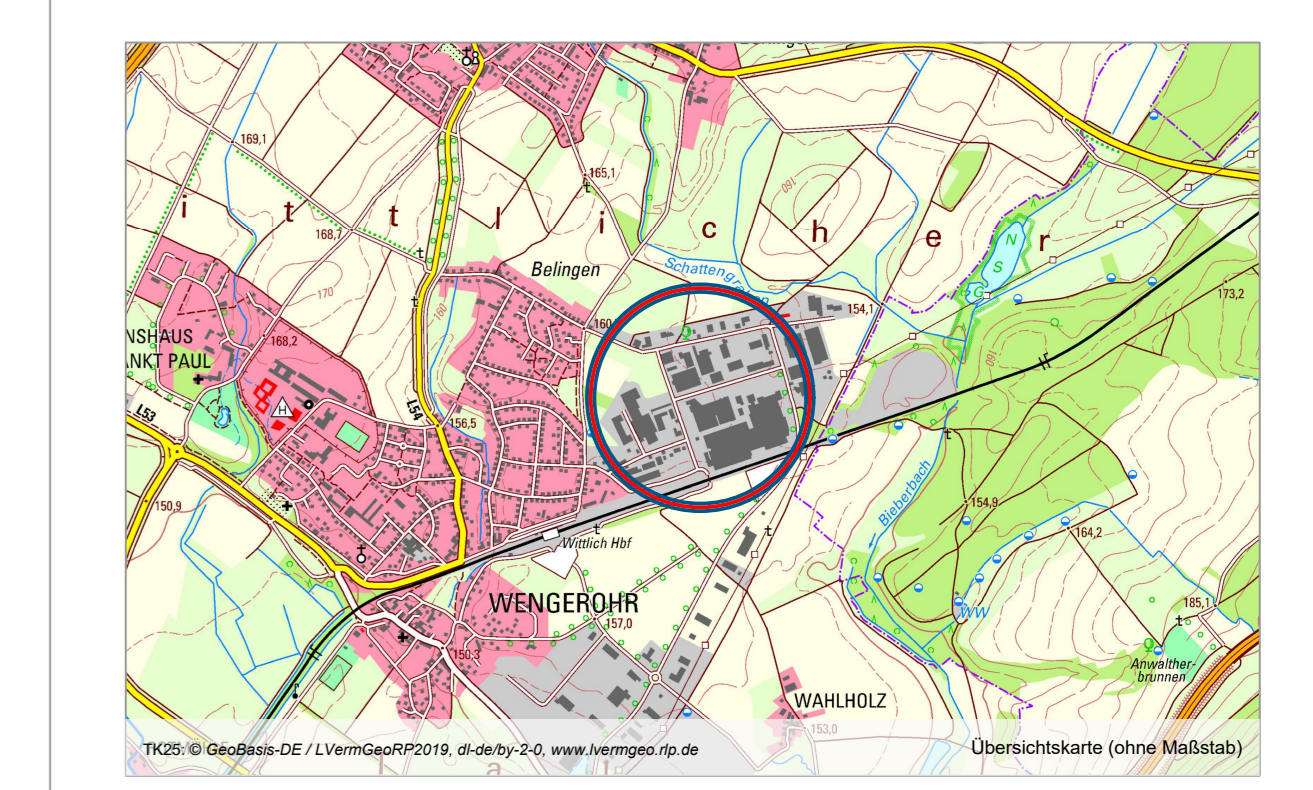
Wittlich, den (Bürgermeister)

Wittlich, den (Bürgermeister)

Stadtverwaltung Wittlich - FACHBEREICH PLANUNG UND BAU - Im Auftrag HANS HANSEN Wittlich, den

Stadt Wittlich
Bebauungsplan WW-07-02 "Industriegebiet Wengerohr" 2. Änderung
Satzung

Stand: 20. März 2024
Maßstab: 1:1.000



Erarbeitet durch: Planung1
Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich
www.planung1.de
info@planung1.de
T 06571 177 98 00
F 06571 177 98 01