BEBAUUNGSPLAN DER STADT WITTLICH
WW-13-02 "Industriegebiet Wengerohr-Süd - 2. Änderung"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanZV

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: GEe: eingeschränktes Industrie- und Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO	1 - 4	GEe	IFSP Nacht
Zahl der Vollgeschosse	III	o	
Grundflächenzahl	0,6	1,8	
Art der Nutzung: GEe: eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO	5 - 6	GEe	IFSP Nacht
Zahl der Vollgeschosse	II	o	
Grundflächenzahl	0,6	1,2	

Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) Tag / Nacht

offene Bauweise

Geschossflächenzahl

Art und Maß der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe
eingeschränktes Industriegebiet	GIe
Bereichsbezeichnung	1 | 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg / Wirtschaftsweg / Parkplatz

FW / WW / P

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch
hier: 110-kV-Freileitung (Amprion), mit beidseit. Sicherheitsstreifen von jeweils 20 m

unterirdisch
Produktenfernleitung (Natzopeline), mit beidseitigen Sicherheitsstreifen von jeweils 5 m

Fernwasserleitung (ZWEM), mit beidseitigen Sicherheitsstreifen von jeweils 1,5 m

Erdkabel:
jeweils mit beidseitigen Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m
Darstellung der Sicherheitsstreifen nur außerhalb der Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

- Mittelspannung (MSP, Westnetz)
- Niederspannung (NSP, Westnetz)
- Telefon / Internet (Inexio)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwassergewinnung, Brunnen im "Wengerohr - Bombogen "Vor dem Haag" Nr. 1", Zone III - RVO abgelaufen -

(ww) WSG III

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 2. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
hier: Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wittlich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

nachrichtliche Übernahme der Straßenplanung

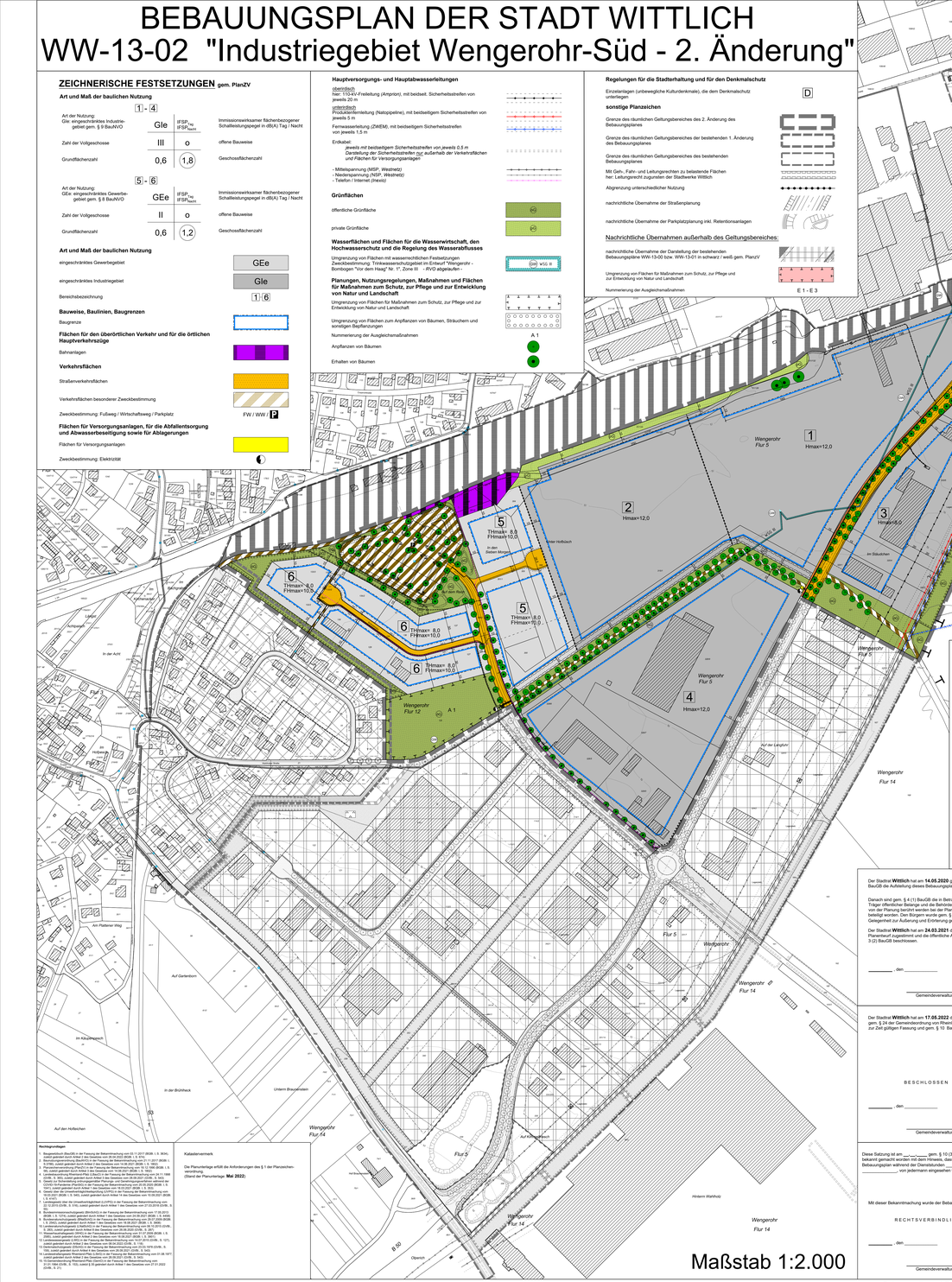
Nachrichtliche Übernahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

nachrichtliche Übernahme der Darstellung der bestehenden Bebauungspläne WW-13-00 bzw. WW-13-01 in schwarz / weiß gem. PlanZV

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

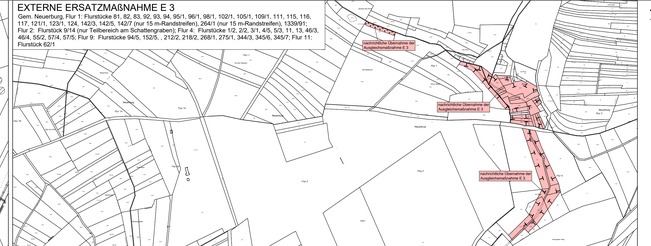
Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen

E 1 - E 3



EXTERNE ERSATZMAßNAHME E 3

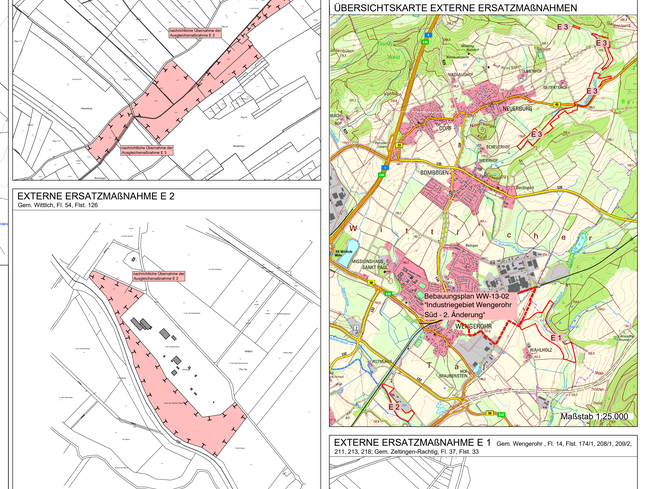
Gem. Neuerbung, Fl. 1: Flurstücke 81, 82, 83, 92, 93, 94, 95/1, 96/1, 98/1, 102/1, 105/1, 109/1, 111, 115, 116, 117, 121/1, 123/1, 124, 142/3, 142/5, 142/7 (hur 15 m-Randstreifen), 264/1 (nur 15 m-Randstreifen), 133/9/1;
Flur 2: Flurstück 9/14 (nur Teilbereich am Schattengraben); Flur 4: Flurstücke 1/2, 2/2, 3/1, 4/5, 5/3, 11, 13, 46/3, 46/4, 55/2, 57/4, 57/5; Flur 9: Flurstücke 94/5, 152/5, , 212/2, 218/2, 268/1, 275/1, 344/3, 345/6, 345/7; Flur 11: Flurstück 62/1



EXTERNE ERSATZMAßNAHME E 2

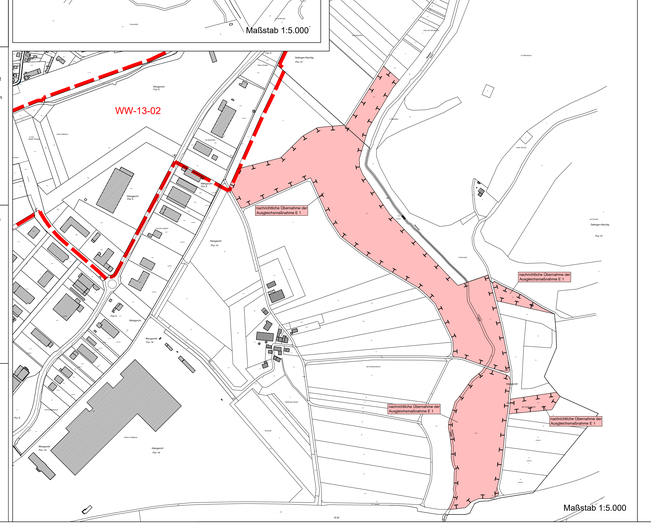
Gem. Wittlich, Fl. 54, Flst. 126

ÜBERSICHTSKARTE EXTERNE ERSATZMAßNAHMEN



EXTERNE ERSATZMAßNAHME E 1

Gem. Wengerohr , Fl. 14, Flst. 174/1, 208/1, 209/2, 211, 213, 216; Gem. Zeltingen/Rachtig, Fl. 37, Flst. 33



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert:
Bereich Ziff. 1, 2, 3 und 4 „eingeschränktes Industriegebiet" (GI) gem. § 9(2)1 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Nutzungen nach § 9(2)2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO sowie Ausnahmen nach § 9(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO nicht zulässig.
1.1.1 Grundsätzlich ausgeschlossen sind Betriebe:
a) die der atomrechtlichen Genehmigung, oder eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesfernstraßengesetz bedürfen,
b) Betriebe, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen,
c) Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenmetallen,
d) Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Öl oder Schmierstoffen, sowie Bau und Betrieb von Anlagen zur Raffination, Herstellen und Behandeln sowie gewerbsmäßiger Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
e) des Einzelhandels und Einzelhandelsfachmärkte
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
f) Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche / gesundheitliche Zwecke.
1.1.2 Gaststätten sind nur als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe zugelassen (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie als Imbißbetriebe mit maximal 100 m² Nettoladenfläche.
1.1.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO:
Die Betriebe, die in den Abstandslisten des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.2.1992 in der Abstandsklasse I bis einschl. III enthalten sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
Ausnahmsweise zulässig sind:
Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsklasse IV bis VI enthalten sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, wenn die von ihnen ausgehenden Gefahren durch Maßnahmen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in das schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
1.2 **Bereich Ziff. 5 und 6 „eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE)** gem. § 8(2)1,2 und 4 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke
Nutzungen nach § 8(2)3 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO und § 8(3) BauNVO gem. § 1(6) BauNVO sind nicht zulässig.
1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um eine Im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit handelt, sowie Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnehmen oder der Verkauf der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dient.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17-20 BauNVO)
2.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich auf das gesamte Betriebsgrundstück erschl. anteiliger Grünflächen.
2.2 Für die Errichtung baulicher Anlagen wird gem. § 22(4) BauNVO „abweichende Bauweise" festgesetzt. Hierbei darf eine Baulänge von 50 m überschritten werden.
2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind offene Stellplätze, Werbeanlagen gemäß. Festsetzung B)4, sowie Nebengebäude zur Unterbringung von Transformatoren o.ä..
3. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.
Die in der Planzeichnung dargestellten maximal zulässigen Traufe, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 BauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Von der Festsetzung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Schornsteine, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. Die Bezugshöhe wird gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante Baukörper (Traufe / Attika bzw. Dachfirst). Maßgeblich ist hierbei der Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Maximalwert für Oberkante Attika.

B) Baugestaltungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. Dächer:
Geneigte Dächer sind in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036 und 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas und Fotovoltaikanlagen zulässig. Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.
2. Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m, bei Wendeanlagen von 1,0 m bis 1,5 m einzuhalten. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf maximal 2,0 m betragen.
3. Abfallcontainer, oberirdische Stellplätze o.ä. Anlagen müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen durch Wände, Erdwälle und / oder Bepflanzung abgeschirmt werden. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
4. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf zwei Außenseiten gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten, Dächern und Kranbahnen sind unzulässig.
Hinweistafeln sowie Werbepylone von max. 9,0 m Höhe, Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile u. ä. sowie temporäre Werbung können im Wege der Ausnahme außerhalb des Betriebsgebäudes zugelassen werden.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. wetfestes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist in max. 35 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Das Mindest-Rückhaltevolumen beträgt 50 l pro m² voll-versiegelte Fläche, für Teilversiegelungen entsprechend ihrem Versiegelungsanteil. Der Bewuchs darf das Mindestrückhaltevolumen nicht reduzieren und ist deshalb bei der Bemessung zu berücksichtigen. Dachbegrünungen werden bei entspr. Nachweis gem. DIN 1986-2 als Teil-Rückhaltungen angerechnet. Der Nachweis der Rückhaltungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Ausnahmen können im Einzelfall in Abstimmung mit den Werken zugelassen werden. Der Notüberlauf erfolgt in die bestgeeigneten öffentlichen Anlagen.
3. Auf mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke sind extensiv gepflegte Grünflächen anzulegen und zur Hälfte mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. In diesen Flächen ist pro 150 m² ein Baum 1. oder 2.Ordnung zu pflanzen. Die Kombination mit den Anlagen zur Wasserrückhaltung (Feldb. C) 2) ist zulässig. Dabei sind beidseits des Grenzverlaufes zwischen zwei Gewerbegrundstücken sowie entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen jeweils eine mind. zweireihige Heckenpflanzung auf einem mind. 2?m breiten Pflanzstreifen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Erhaltener Gehölzbestand wird hierauf angerechnet, über 30jährige Bäume dabei mit Faktor 2). Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
4. Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B. Spitzahorn, Sommerlinde, Trauben- oder Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Wolliger Schneeball. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt min. 0,5 m und max. 1,5 m und zwischen den Bäumen maximal 12,0 m.
5. Die Versickerungsanlagen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist von Bauherrn in einem Gestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.
6. Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind extensiv zu begrünen. Alternativ ist die Anlage von Fotovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche (ohne Aufbauten oder technisch erforderliche Abstände) zulässig. Eine Kombination aus PV-Anlagen und Gründach ist ebenfalls zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn je 10 m² nicht begrünter Dachfläche oder mit Fotovoltaik belegter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzungen zusätzlich zur Festsetzung C) 4 auf dem betreffenden Betriebsgrundstück angelegt werden.
Diese können auch auf externen Ausgleichsflächen im gleichen Naturraum (Wittlicher Tal) nachgewiesen werden, wenn die Eignung durch Fachplaner nachgewiesen wird.
7. Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.
8. Die „öffentlichen Grünflächen" dienen der inneren und äußeren Begrünung, sowie der Naherholung und dem Artenschutz. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden extensiv zu unterhalten.
Dabei ist die Ausgleichsfläche A1 mit Obstbaum-Hochstämmen lokaler Sorten im Pflanzabstand 10-m in der Reihe und 15 m zwischen den Reihen zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen, und 2x bis 3x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Max. 10% der Fläche dürfen für Fußpfade und das Aufstellen von Bänken oder Spielgeräten wasserdurchlässig befestigt oder als Rasen gemäht werden.
Obstbäume auf öffentlichen Grünflächen sind durch regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen und künstliche Nisthilfen für den Steinkauz anzubringen.
9. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen normkonform zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gem. C) 4. zu bepflanzen.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) BauGB

1. Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (gem. Umweltbericht) sind auf der Grundlage der zulässigen Versiegelung zugeordnet:
- zu 8 % den Verkehrsflächen (einschließlich Erweiterung Park und Ride-Platz)
- zu 92 % den Bauflächen
Für interne und externe Ausgleichsflächen zu Eingriffen, die bereits durch den Bebauungsplan WW-13-00 zugelassen wurden, behält die dortige Zuordnungsfestsetzung ihre Gültigkeit.
2. Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt in der auf die Planreife nach § 33 BauGB folgenden Pflanzperiode.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Gewerbelärm
Die gewerblichen bzw. industriellen Teilbereiche des Plangebietes werden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange in eingeschränkte Gewerbe- und Industrieflächen wie folgt gegliedert:

Kennzeichnung der Nutzungsart	Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A) / m²	
	Tag	Nacht
Ziff. 1	61	46
Ziff. 2	61	46
Ziff. 3	64	49
Ziff. 4	64	48
Ziff. 5	59	●
Ziff. 6	59	●

● Nur Tagbetrieb möglich

In den gem. obiger Tabelle gekennzeichneten Teilbereichen sind gem. § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen, die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP in dB(A) des vorgesehenen Betriebsgeländes sowohl zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) als auch zur Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) nicht überschreiten.

F) Festsetzungen nach § 9(1)21 und 26 BauGB

1. Die im Plan entlang der Straßen dargestellten Leitungsrechte sind von Gehölzbepflanzungen und Einfriedungen freizuhalten.
2. Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.
3. Notwendige Böschungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis 1,5 m sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.
4. Zu den Gewerblagen ist bei Neupflanzungen ein Abstand entsprechend der Endwuchshöhe einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

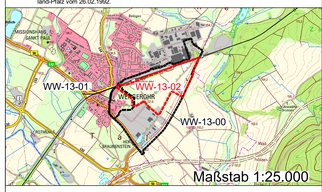
1. Das vorhandene Eisenbahnbetriebsgelände der Deutschen Bahn AG wurde nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.
Soweit Flächen im vorgemeinte Bahnanlage gekennzeichnet sind, handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst aufgrund eines gesonderten Projektierbarkeits / Planfeststellungverfahrens nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz.

Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Anschluß von Dränagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Dränagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen.
3. Die Aufhängung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite fest.
4. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
Gemäß dem Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Konkrete Details müssen im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.
5. Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin,
- dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebs- und Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen können;
- dass im Fall des Betriebs von Zugbahn- oder sonstigen funktechnischen Einrichtungen Störungen an Anlage Dritter entstehen können;
- dass durch Beeinflussungsmöglichkeiten durch elektromagnetische 16 2/3 Hz Wechselfelder bestehen, die in der Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken zu Störungen von Monitoren, medizinischen oder laortechnischen Untersuchungsgeräten und anderen Geräten führen können, die auf magnetischen Felder empfindlich reagieren können;
- dass Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB Netz, Deutsche Bahn Gruppe nicht geltend gemacht werden können, die die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
- Für die nachrichtlich gekennzeichneten, derzeit noch geweiterten Flächen, wird auf die Durchführung notwendiger Planänenrungsverfahren nach Eisenbahnrecht, insbesondere § 18 ff. AEG, verwiesen. Die DB ist bei der Umsetzung zu beteligen.
- Bei den dargestellten Flächen für Bahnanlagen handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens nach Eisenbahngesetz.
6. Eine Produkten-Fernleitung mit einem Schutzstreifen von beidenseits je 5m verläuft durch den Geltungsbereich. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke, Zäune oder Mauern errichtet erschtet und keine Oberflächen befestigt werden. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche benutzt werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig. Der ungehinderte Zugang muss jederzeit sichergestellt sein. Alle angrenzend geplanten Maßnahmen sind mit dem Betreiber abzustimmen.
7. Der Bebauungsplan WW-13-02 "Industriegebiet Wengerohr-Süd - 2. Änderung" ersetzt Teilflächen des Bebauungsplanes WW-13-00 "Industriegebiet Wengerohr-Süd" und WW-13-01 " Industriegebiet Wengerohr-Süd - 1. Änderung". Der neue Bebauungsplan übertagert frühere Pläne. Aus der Folge, dass deren Festsetzungen das frühere Recht verdrängen, ohne es zu aufheben.
8. Für das Plangebiet liegt lt. Radonprognosekarte des LGB RLP (2013) ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) mit total hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einigen Gesteinshorizonten vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
Eine genauere Radonmessung in der Bodenfläuf ist im Rahmen der Baugrundunterschungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumäufkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell überdrücki verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgedichtetes Treppenhauser
9. **Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.
Es werden folgende Flächen im Eigentum der Stadt Wittlich den Eingriffen des Bebauungsplans WW-13-02 zugeordnet:
E1 : Externe Ausgleichsmaßnahmen am Bieberbach
Gemarkung Wengerohr: Flur 14: Flurstücke 174/1, 209/2, 211, 213, 218;
Gemarkung Zeltingen-Rachtig: Flur 37: Flurstück 33
E2 : Ausgleichsfläche an der Kläranlage
Gemarkung Wittlich, Flur 54: Flurstück 126
E3 : Externe Ausgleichsmaßnahmen am Schattengraben
Gemarkung Neuerbung
Flur 1: Flurstücke 81, 82, 83, 92, 93, 94, 95/1, 96/1, 98/1, 102/1, 105/1, 109/1, 111, 115, 116, 117, 121/1, 123/1, 124, 142/3, 142/5, 142/7 (hur 15 m-Randstreifen), 264/1 (nur 15 m-Randstreifen), 133/9/1;
Flur 2: Flurstück 9/14 (nur Teilbereich am Schattengraben);
Flur 4: Flurstücke 1/2, 2/2, 3/1, 4/5, 5/3, 11, 13, 46/3, 46/4, 55/2, 57/4, 57/5;
Flur 9: Flurstücke 94/5, 152/5, , 212/2, 218/2, 268/1, 275/1, 344/3, 345/6, 345/7;
Flur 11: Flurstück 62/1
Die formal-rechtliche Sicherung erfolgt über Grundbucheintrag zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde, die vor Rechtskraft des B-Planes nachzuweisen ist.
10. Hinweise zum Artenschutz
a) Wenn Baumäfnahmen während der Brutzeit von Vögeln (auch Bodenbrüters) begonnen werden, ist vorher sicherzustellen, dass keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG eintreten.
b) Baumfällungen sind nur im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum 1.10. bis 29.2. zulässig. Altbäume mit >30 cm BHD (Durchmesser in Brusthöhe) sind auf Bruthöhlen und ggf. Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen.
c) Bei der Errichtung von Gebäuden sind große, Durchsicht bietende Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden zu vermeiden, damit es nicht zu erhöhten Vogelkollisionen kommt.
d) Für die Beleuchtung sind Lampen mit UV-armem Lichtspektrum zu verwenden. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung von Betriebsgrundstücken ist zu vermeiden, z.B. durch die Verwendung von Bewegungsmeldern.
e) An älteren Obstbäumen sind Nistkästen für Steinkäuze anzubringen.
f) Vor Baumfällen entlang der Bahnanlagen ist bei Befall (Vorkommen von Mauereidechsen) ein Reptilien-Schutzzaun aufzustellen, damit die Art nicht in die Bauflächen einwandert.
g) Vor der Durchführung von Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich Amphibien oder deren Laich z.B. in vorhandenen Pfützen aufhalten. Diese sind ggf. in die vorhandenen oder neu anzulegende Gewässer umzusetzen.
11. Hinweise zum Grundwasserschutz
- Herausziehen des Abwassers aus dem derzeit nicht festgesetzten WSG über dichte Rohrleitungen, (Prüfung der Leitungen)
- Niederschlagswasserbeseitigung nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen, d.h. i.d.R. Rückhaltung und Versickerung über die belebte Bodenzone vor Ableitung
- Verteilung der Deckschichten nur auf die unabdingbare Maß.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach den Vorgaben der AwSV,
- Vorsorgender Grundwasserschutz ist gesetzlich verpflichtend (§§ 5, 6 ff. WHG), dieser gilt immer
- Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen.
12. Hinweise zur Bepflanzung
- Die vorgesehene Bepflanzung muss den Klimaveränderungen Rechnung tragen, sowohl was die Auswahl der Arten, als auch die notwendige Wässerung in der Anwachsphase und in Dürreperioden betrifft. Bei Hochstämmen wird ein Weißanstrich empfohlen.

Anlage:

- Auszug aus dem „Abstandserlass" (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung), Runderlass des Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992



NUTZUNGSSCHABLONEN:

1	GIe	65 / 55	2	GIe	61 / 46
	III	o		III	o
	0,6	1,8		0,6	1,8
3	GIe	64 / 49	4	GIe	64 / 48
	III	o		III	o
	0,6	1,8		0,6	1,8
5	GEe	59 / 0	6	GEe	59 / 0
	II	o		II	o
	0,6	1,2		0,6	1,2

Der Stadtrat **Wittlich** hat am **14.05.2020** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Danach sind gem. § 4 (1) BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden. Den Bürgern wurde gem. § 3 (1) BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Stadtrat **Wittlich** hat am **24.03.2021** den überarbeiteten Planentwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Diese Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **08.11.2021** bis **13.12.2021** z