



**Ortsgemeinde
Dudeldorf**

Verbandsgemeinde Bitburger Land

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dudeldorf Teilgebiet „Kollenberg“, 6. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

**Textliche Festsetzungen
Stand: 14. März 2023**

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
Teil B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	3
Teil C	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	4
Teil D	Pflanzpflichten	4
Teil E	Festsetzungen nach § 1a und 135a-c BauGB.....	5
Hinweise.....		6

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs.4 und 5 BauNVO.
Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO):
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig, jedoch nur, soweit es keine Gebäude sind.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Bauhöhe = Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße bis Oberkante Baukubus bzw. Dachfirst; bei max. 2 Vollgeschossen höchstens 8,0 m (Traufhöhe) und 12,0 m (Firsthöhe / OK Baukubus).
2. Gebäudegestaltung
 - 2.1. Dachform:
Zulässig sind Sattel- oder Walmdach.
Die maximale Dachneigung beträgt:
Bei Wohn- und Bürogebäuden 25° bis 40°
Bei Hallen und sonstigen Gebäuden 10° bis 25°.
 - 2.2. Dacheindeckung:
Bei Wohn- und Bürogebäuden sind ausschließlich Ziegel oder Schiefer zulässig. Bei Hallen und sonstigen Gebäuden sind dunkelgefärbte Materialien zu verwenden. Zink kann als Eindeckung im Wege der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
3. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 anzulegen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
4. Einfriedungen:
Max. Höhe: 1,80 m. Mauern sind nur als Sockelmauern bis 0,4 m Höhe zulässig. Ein 2,0 m breiter Grünstreifen entlang der Straßen ist von Einfriedungen frei zu halten.

5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Einzelgröße von 2,0 x 6,0 m zulässig, sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Teil C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen sowie Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a. Ausnahmen sind bei Nachweis betrieblicher Erfordernisse möglich.
2. Das gesamte anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Straßen sowie Gewerbegrundstücken wird einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Dazu sind entlang der Erschließungsstraßen, auf Gewerbegrundstücken sowie auf den „Flächen für die Wasserwirtschaft“ flache, bewachsene Erdmulden anzulegen, in denen Niederschlagswasser zurückgehalten wird und ggfs. über die belebte Bodenzone versickern kann. Diese Flächen sollen vorrangig mit Gehölzen bepflanzt oder einer natürlichen Sukzession überlassen werden. Sie können auch ohne Dünger- und Pestizideinsatz offengehalten werden. Das Rückhaltevolumen beträgt 50 l pro m² Versiegelungsfläche.
3. Auf den Flurstücken 63/2 und 64/3 sind bei Flächenversiegelungen die Rückhalte mulden mit einem Volumen von mind. 50 l/m² Versiegelungsfläche auf dem Flurstück im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
4. Die straßenbegleitenden Mulden dürfen pro Grundstück an einer Stelle in einer Breite bis zu 7,50 m überbrückt werden. Dabei sind die Abflußverhältnisse zu gewährleisten.
5. Die ausgewiesene „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist extensiv als Grünland zu nutzen. Düngung max. 60 kg N/ha/Jahr; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Teil D Pflanzpflichten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft“ (Wasserrückhaltung) werden mit einem Leitungsrecht belegt. Dies umfasst folgende Befugnisse:
 - Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Anlage von offenen Gräben zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und
 - Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers. Gräben und Rückhaltung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft funktionsfähig zu halten.
2. Die in der Planzeichnung eingetragenen, zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume und Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils sechs Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

5. Entlang der Grenzen zwischen den Betriebsgrundstücken sind beidseitig jeweils mind. 3,0 m breite Pflanzstreifen mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern flächig zu bepflanzen. Abstand zwischen den Sträuchern max. 1,5 m, zwischen Bäumen max. 8,0 m.
6. Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume:

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- - Feldulme (Ulmus minor)
- - Feldahorn (Acer campestre)
- - Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:

- - Hasel (Corylus avellana)
- - Salweide (Salix caprea)
- - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- - Hundsrose (Rosa canina)
- - Schlehe (Prunus spinosa).

Teil E Festsetzungen nach § 1a und 135a-c BauGB

1. Pflanzungen und Wasserrückhaltungen auf den Grundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Inbetriebnahme des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die Versickerungsflächen und die Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.
2. Die Kosten für die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen, den „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sowie den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind allen neu bebaubaren Gewerbegrundstücken sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 19% auf die Verkehrsflächen und zu 81% auf die am 01.01.1998 noch nicht bebauten Gewerbegrundstücke.

Hinweise

1. Mutterboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
2. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Speisung von Löschwasserbecken, Bewässerung von Grünanlagen, Einsatz in der Produktion, etc.) zu verwenden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
4. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

Teilgebiet “Kollenberg“ – 6. Änderung

der Ortsgemeinde Dudeldorf.

Dudeldorf, den __.__._____

Stefan Lonien (Ortsbürgermeister)