



Ortsgemeinde Oberweiler

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Loh"

Textliche Festsetzungen

Entwurf

20. Mai 2022

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	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
4	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
5	Private Grünflächen.....	4
6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
7	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen.....	4
Teil B	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften.....	4
Teil C	Pflanzenliste / Pflanzqualitäten	5

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige gewerbliche Anlagen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, von denen erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Erschütterungen, Stäube oder sonstige Emissionen ausgehen und die das Wohnen wesentlich stören,
2. Tankstellen,¹
3. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Zudem wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) von 12,0 m gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die angrenzende erschließende Verkehrsfläche (L 12) im Geltungsbereich des Bebauungsplans, an deren höchster Stelle, gemessen in Fahrbahnmitte.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

¹ Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich der Begriff „Tankstelle“ ausschließlich auf solche Tankstellen bezieht, an denen flüssige oder gasförmige Brennstoffe für Kraftfahrzeuge an Endverbraucher abgegeben werden. Hiervon nicht erfasst sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit der dafür notwendigen Infrastruktur, z.B. auch Solarzellen zur Erzeugung von Strom. Hierbei handelt es sich um Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität im Sinne des § 14 BauNVO, die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugelassen werden können.

4 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen (L 12) festgesetzt, die entsprechend ihrer Funktion zu erhalten oder auszubauen sind.

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen in Kap. 6 landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Randeingrünung (A1)

In den Anpflanzflächen der Ordnungsbereiche A1 ist eine dichte Anpflanzung von Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand in Grünflächen anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen fünfzig Sträucher im gestuften Aufbau zu pflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen.

Für Pflanzungen sind die Arten aus der Pflanzliste im Anhang (Teil C) zu verwenden. Es sind standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des ‚Gutlands‘ heranzuziehen.

7 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG)

Die ‚Randeingrünung‘ (Ordnungsbereiche A1) wird den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke zugeordnet und ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der ersten baulichen Anlagen im Gewerbegebiet auszuführen.

Teil B Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es sollten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.
4. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
6. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

7. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSchG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
8. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
9. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.
10. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Teil C Pflanzenliste / Pflanzqualitäten

Sträucher

Zweimal verpflanzte Sträucher, mindestens 60 cm hoch:
(nach Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Loh" der Ortsgemeinde Oberweiler

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, MdL (Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, MdL (Ortsbürgermeister)