



Stadt Westerburg

Bebauungsplan „Industriegebiet Sainscheid“ 1. Änderung

**Textliche Festsetzungen
Stand: 01. Dezember 2016**

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.5	Verkehrsflächen	4
1.6	Versorgungsflächen	4
1.7	Grünordnerische Festsetzungen	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ...	5
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	5
2.2	Abfallbehälter	5
3	Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten	5
3.1	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	5
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	7
5	Pflanzliste	7
5.1	Innere Durchgrünung / Straßenraumbegrünung.....	8
5.2	Heckenanlage	8

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8, 9 und 11 BauNVO)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Das Industriegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

II. Allgemein zulässig sind:

(1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

III. Ausnahmsweise zulässig sind:

(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

(2) Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen und nicht mehr als 150 m² der in Gebäuden befindlichen Gesamtbetriebsfläche umfassen.

IV. Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

(1) Tankstellen,

(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der unter Nr. III.2 aufgeführten Nutzungen,

(4) Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sowie Betriebe deren Geschäftszweck dem Verkauf oder der Vorführung von Handlungen mit sexuellem Charakter dient,

(5) Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO sowie über die Höhe der baulichen Anlagen (GH als Höchstmaß) gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

Teilgebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen (GH)
GI	0,8	8,0	-	14,00 m

Die **Grundflächenzahl** (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird in den GI-Gebieten eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

Die **Gebäudehöhe** (GH) wird definiert als das maximale Maß zwischen der Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße als unterem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberem Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen u.ä., kann die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den rückwärtigen und seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Erschließung des Industriegebietes notwendigen Straßen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

1.6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Versorgungsflächen für die vorgesehene Fläche zur Anlage von Regenwasserrückhaltebecken und mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossener heckenartiger Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen 50 Sträucher und 1 Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen.

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

In der zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bewuchs- und Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind gleichartig zu ersetzen.

1.7.3 Zeitliche Durchführung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Die ‚Heckenanlage‘ auf privaten Grundstücken sind den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke zugeordnet und sind grundstücksbezogen spätestens während des Jahres nach Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der ersten baulichen Anlage aufgrund der ersten Änderung des Bebauungsplans auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

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

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

2.2 Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind für Mülltonnen und Container blickdichte Boxen auf einem festen Standplatz vorzusehen. Alternativ können Mülltonnen und Container freistehend gelagert werden, sofern sie baulich blickdicht umfasst oder abgepflanzt sind und vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

3 Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

(§ 22 LStrG)

Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 90 (Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Sainscheid und Gershasen) gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 22 LStrG Hochbauten und baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 24 LStrG ebenfalls innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 23 LStrG entlang der K 90 wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone sind die Errichtung bauliche Anlagen, die Errichtung von Anlagen zu Werbezwecken und Anpflanzungen in einer Entfernung von bis zu 30 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Industriegebiet Sainscheid“, 1. Änderung der Stadt Westerburg.

Westerburg, den __.__.____

Ralf Seekatz
(Stadtbürgermeister)

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1“ sind zu beachten.
2. 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 Denkmalschutzbehörde zu melden.
3. 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 Koblenz umgehend zu informieren.
4. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
5. Die dezentrale Rückhaltung des Dachflächen- und Oberflächenwassers auf dem Privatgrundstück wird empfohlen. Die Rückhaltung dieses unbelasteten Oberflächenwassers dient der Bewirtschaftung von Grünflächen. Eine Brauchwassernutzung (Produktionskreislauf, Toilettenspülung etc.) wird aus ökologischer Sicht befürwortet. Für die Sammlung und Wiederverwendung des Oberflächenwassers kann aus hygienischen Gründen das Oberflächenwasser in unterirdischen Zisternen gesammelt werden.
6. Zur Stromversorgung von Industrie- und Gewerbegebieten muss anhand der Leistungsanforderungen der einzelnen Unternehmen geprüft werden, ob die Errichtung einer oder mehrerer kundeneigener Trafostationen erforderlich wird und wie diese ausgeführt werden kann. Die sich ansiedelnden Betriebe sollten sich daher rechtzeitig wegen eines Stromanschlusses mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG in Verbindung setzen.
7. Um eine frühzeitige Unterrichtung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG hinsichtlich der Gasversorgung wird gebeten, um ggf. erforderliche Netzerweiterungen im Rahmen von Straßenbauarbeiten vornehmen zu können.
8. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind gesondert dem Landesbetrieb Mobilität Diez zur Genehmigung vorzulegen und abzustimmen.

5 Pflanzliste

Die nachfolgend festgelegte Pflanzliste enthält heimische Baum- und Straucharten, die bei der Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen zur Anwendung kommen sollen. Die Liste ist nicht abschließend.

5.1 Innere Durchgrünung / Straßenraumbegrünung

5.1.1 Laubbäume - Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

5.1.2 Sträucher - verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

5.2 Heckenanlage

5.2.1 Laubbäume - Hochstämme, mind. zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

5.2.2 Sträucher - verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)