



Ortsgemeinde Badem

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ Regelverfahren

Textliche Festsetzungen
Stand: 24. Juni 2024
Vorentwurf

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

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, Garagen und Nebenanlagen	4
1.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
1.6	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen	5
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	6

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

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

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

III. Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

Die o.g. Festsetzungen gelten für die in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gleichermaßen. Eine Unterscheidung beider Gebiete erfolgt lediglich im Hinblick auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauGB festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilgebiete GE 1 und GE 2) ist die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO über die Begrenzung der Gebäudehöhe (GH) durch Eintrag in die Nutzungsschablone für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 in der Planzeichnung als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Als **Bezugspunkt** bzw. Nullpunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt im Plangebiet (siehe Planzeichnung), der bei 357,5 m über NHN (NormalHöhenNull) liegt.

Als maximale **Gebäudehöhe (GH)** gilt der höchste Punkt der Gebäudekonstruktion (z.B. Oberkante der Dachhaut, Oberkante Attika, ...). Absturzsicherungen (Geländer) bleiben bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH):

Die maximale Gebäudehöhe im Teilgebiet **GE1** beträgt 29 m über dem Bezugspunkt.

Die maximale Gebäudehöhe im Teilgebiet **GE2** beläuft beträgt 12 m über dem Bezugspunkt.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten sowohl für Haupt-, als auch für Nebenbaukörper, wie z.B. Lagerhäuser, Silos usw.

Durch technische Aufbauten, wie z.B. Lichtkuppeln, Aufzugschächte, Förderanlagen, Kamine, Antennen oder Lüftungsanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 25% überschritten werden.

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, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Stellplätze und deren Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sonstige Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 BauNVO zulässig sind, gelten sie auch dann als untergeordnete Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Dies gilt auch für sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Hinweis:

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist eine entwässerungstechnische Begleitplanung zu erarbeiten.

Die Details im Hinblick auf die Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung) werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geklärt.

1.6 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Hinweis:

Details im Hinblick auf die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzverpflichtungen sowie Regelungen zu etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Belangen (z.B. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) werden im weiterführenden Verfahren bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geklärt. Hierzu wird eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

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 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen. Außerdem wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
5. Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
6. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen und Versorgungsflächen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten. Für Bauvorhaben im Bereich der Freileitungen sind die Antragsunterlagen dem Versorgungsträger zur Prüfung vorzulegen. Die DIN 4102 und das Merkblatt „Bagger und Krane – elektrische Freileitungen“ der Bauberufsgenossenschaft sind zu beachten. Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
7. 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.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere

Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).

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. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
10. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten.
11. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
12. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
13. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential (lokal hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden) ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn beim Zweckverband Flugplatz Bitburg eingeholt werden.
14. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des US-Flugplatzes Spangdahlem ist mit Lärm und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren nach Bedarf ergänzt.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ der Ortsgemeinde Badem.

Badem, den ____.

Siegel

Bernhard Klein (Ortsbürgermeister)