

# **Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem**

## **Bebauungsplan Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ 2. Änderung gemäß § 13 BauGB als Textbebauungsplan**

**Satzung**  
**Textliche Festsetzungen**  
**Mai 2014**

---

### **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](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>           | <b>4</b>  |
|          | 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....            | 4         |
|          | 1.1.1 Art der baulichen Nutzung .....                  | 4         |
|          | 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....            | 9         |
|          | 1.1.1 Art der baulichen Nutzung .....                  | 9         |
| <b>4</b> | <b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>                 | <b>13</b> |
| <b>5</b> | <b>Artenliste .....</b>                                | <b>13</b> |
| <b>6</b> | <b>Verfahrensvermerke .....</b>                        | <b>14</b> |

## 1 Rechtsgrundlagen

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### Land

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

Landesverwaltungsverfahrensgesetz Rheinland-Pfalz (LVwVfG) in der Fassung vom 23. Dezember 1976 (GVBl. S. 308), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

## 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Textbebauungsplan Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem - 2. Änderung“ des Zweckverbandes Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem beinhaltet keine Planzeichnung. Seine Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ mit Rechtskraft vom 15.12.2001 sowie dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 15.07.2006<sup>1</sup>.

Der Bebauungsplan Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ wurde am 17.09.2001 als Satzung beschlossen, die 1. Änderung am 06.06.2006. Diese sind seit Bekanntmachung am 15.12.2001 und 15.07.2006 rechtskräftig und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land einzusehen.

---

<sup>1</sup> Dieser wird der Begründung im Anhang beigelegt.

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Änderungen gelten alle planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ mit Rechtskraft vom 15.12.2001 sowie dessen 1. Änderung mit Rechtskraft vom 15.07.2006 fort.

#### Die Festsetzung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“:

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Teilbereiche (siehe Planzeichnung 1. Änderung) für die Art und Maß der baulichen Nutzung jeweils einzeln festgesetzt werden.

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

**GE 1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB (A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

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, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

**GE 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe und Lagerhäuser sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Personen dienen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen,
2. Lagerplätze,
3. Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

**GE 3 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>, jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

4. *Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,*
5. *Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen.*

Nicht zulässig sind:

1. *Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 5 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.*
2. *Tankstellen.*

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

*Vergnügungsstätten.*

**GE 4 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5,6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. *Gewerbebetriebe aller Art , Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
3. *Tankstellen.*

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, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>,*
2. *Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,*
3. *Lagerplätze, insofern sie dem Betrieb unmittelbar zugeordnet und diesem flächenmäßig untergeordnet sind,*
4. *Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen.*

Nicht zulässig sind:

1. *Anlagen für sportliche Zwecke,*
2. *Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.*

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

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

**GI 1 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>, jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen.

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauNVO.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO.

**GI 2 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>.
2. Lagerplätze, insofern sie dem Betrieb unmittelbar zugeordnet und diesem flächenmäßig untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauNVO.

**SO Tank- und Rastanlage**

**Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**

*Das Sondergebiet 'Tank- und Rastanlage' dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.*

Zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Pkw- und Lkw-Waschanlagen,
3. Betriebe des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes, Schlafräume aus Schallschutzgründen jedoch nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen,
4. Verkaufsflächen für die Abgabe von Produkten des täglichen Bedarfs sowie von Reiseartikeln, Zeitschriften, Autozubehör u.ä. im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach Nummer 1 und 2 ('Tankstellenshop') bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>.

*Für die zuvor genannten allgemein zulässigen Nutzungen gilt, dass der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) betragen darf und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sein müssen.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Flächen untergeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>, jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen.

wird im Rahmen der 2. Änderung wie folgt ergänzt:

## **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Teilbereiche (siehe Planzeichnung) für die Art und Maß der baulichen Nutzung jeweils einzeln festgesetzt werden.

### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

**GE 1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB (A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

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, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.
2. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

**GE 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe und Lagerhäuser sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts

(22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Personen dienen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen,
2. Lagerplätze,
3. Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
5. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

**GE 3 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>, jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,

5. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 5 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.
2. Tankstellen.
3. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten.

**GE 4 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5,6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art , Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 50 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

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, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>,
2. Ausstellungsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben nach Nummer 1 und 2, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Lagerplätze, insofern sie dem Betrieb unmittelbar zugeordnet und diesem flächenmäßig untergeordnet sind,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 4 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschriebenen Flächen.
3. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

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

**GI 1 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>, jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauNVO.
2. Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO.

**GI 2 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
2. Tankstellen.

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 bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>.
2. Lagerplätze, insofern sie dem Betrieb unmittelbar zugeordnet und diesem flächenmäßig untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauNVO.
2. Bordelle und bordellartige Betriebe

**SO Tank- und Rastanlage**

**Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet 'Tank- und Rastanlage' dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.

Zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Pkw- und Lkw-Waschanlagen,
3. Betriebe des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes, Schlafräume aus Schallschutzgründen jedoch nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen,
4. Verkaufsflächen für die Abgabe von Produkten des täglichen Bedarfs sowie von Reiseartikeln, Zeitschriften, Autozubehör u.ä. im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach Nummer 1 und 2 ('Tankstellenshop') bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>.

Für die zuvor genannten allgemein zulässigen Nutzungen gilt, dass der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw") der Fläche nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 65 dB(A) betragen darf und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sein müssen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Flächen untergeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup>, jedoch aus Schallschutzgründen nur in den Bereichen, die mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 60 entfernt liegen

## 4 Hinweise und Empfehlungen

Alle Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunales Wirtschaftspark A 60/ Fließem“ mit Rechtskraft vom 15.12.2001 sowie die der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 15.07.2006 gelten fort.

## 5 Artenliste

Die Artenliste des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ mit Rechtskraft vom 15.12.2001 gilt fort.

---

**Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes `Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem` – 2. Änderung.**

**Bitburg, den 30.05.2014**

gez. Klaus Schnarrbach (S)

---

**(Verbandsvorsteher)**

## 6 Verfahrensvermerke

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>PLANGRUNDLAGE</b></p> <p>Es handelt sich bei der 2. Planänderung um einen Textbebauungsplan, dem keine neue oder geänderte Planzeichnung zugrunde liegt.</p> <p>Die Planzeichnung der 1. Planänderung gilt weiterhin und erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p style="text-align: center;"><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem hat am 24.02.2014 zur Durchführung einer 2. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplan entschieden, insbesondere einen Planentwurf gebilligt sowie dessen Offenlage gem. § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Die Verbandsversammlung hat festgestellt, dass die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen ist, da vorliegend die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und auch die weiteren Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 (1) S. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB) vorliegen.</p> <p>Bitburg, den 19.05.2004</p> <p>(S)      gez. Klaus Schnarrbach</p> <p style="text-align: center;">_____<br/>Verbandsvorsteher</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b></p> <p>Dieser Bebauungsplanentwurf (Textfestsetzungen und Begründung) hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.03.2014 bis einschließlich 24.04.2014 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.03.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.</p> <p>Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.02.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB).</p> <p>Bitburg, den 19.05.2004</p> <p>(S)      gez. Klaus Schnarrbach</p> <p style="text-align: center;">_____<br/>Verbandsvorsteher</p> | <p style="text-align: center;"><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem hat am 14.05.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung</p> <p style="text-align: center;"><b>B E S C H L O S S E N</b></p> <p>Bitburg, den 19.05.2004</p> <p>(S)      gez. Klaus Schnarrbach</p> <p style="text-align: center;">_____<br/>Verbandsvorsteher</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p> <p>Bitburg, den 30.05.2004</p> <p>(S)    <u>gez. Klaus Schnarrbach</u><br/>Verbandsvorsteher</p>                                                                                                                                                                                                                                | <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Bitburg, den 30.05.2004</p> <p>(S)    <u>gez. Klaus Schnarrbach</u><br/>Verbandsvorsteher</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>BEKANNTMACHUNG</b></p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist nicht genehmigungspflichtig. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist am <u>07.06.2014</u> gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der VG-Verwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Fließem von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung am <u>07.06.2014</u></p> <p style="text-align: center;">IN KRAFT GETRETEN</p> <p>Bitburg, den 16.06.2014</p> <p>(S)    <u>gez. Stefan Göbel</u><br/>Verbandsgemeindeverwaltung<br/>Bitburg-Land</p> |                                                                                                                                                                                     |