

# ORTSGEMEINDE IDENHEIM BEBAUUNGSPLAN 'HANDWERKERZENTRUM SÜDEIFEL'

# SATZUNG

## LEGENDE

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)

12,00 m Gebäudehöhe GH (Beispiel)

6,0 Baumessenzahl (Beispiel)

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche

### GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

Randliche Einbindung mit Waldgehölzen

Regenrückhaltung

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Feldermauquartiere

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bemessung in Metern

### NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Baumessenzahl

Gebäudehöhe

GEMEINGEM.

54634 Bitburg, den 17.02.2000

Kreisverwalter Bitburg-Prüm im Auftrag

(Siegel) gez. Anen

### AUSFERTIGUNG

Die Überarbeitung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beantragt.

(Siegel) gez. Josef Junk

Idenheim, den 28.02.2000

Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wird, sind den Dienststellen von Idenheim angehängt werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 18.03.2000 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Siegel) gez. Brüders

Bitburg, den 23.02.2000

Verbandsgemeindeverwaltung

Projekt

Ortsbürgermeister Idenheim

Phase

Bearbeitet

Maßstab

1 : 1000

Plangröße

810 mm x 1195 mm

Immissionsschutz Städtebau Umweltschutz

Flugplatz Gebäude 301 54634 Bitburg

ISU



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

#### 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Entlohnung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Paragraf 2) bezieht sich

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauVVO

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauVVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Ertrag in die Nutzungsschablone (vgl. Paragraf 2) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauVVO und die Baumessenzahl (BE) gemäß § 21 Abs. 1 BauVVO festgesetzt.

#### 1.1.3 Höhen der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 BauVVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist die untere Bezugshöhe der Höhenlinie der Begründung der angrenzenden existierenden Verkehrsfläche.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die senkrechte auf der Wand der Gebäude gemessene Maß unter Beachtung des sog. Bezugspunktes bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (Ger) des oberen Bezugspunktes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die maximale Gebäudehöhe auf 12,00 m beschränkt.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen.

#### 1.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauVVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrenzungen gemäß § 23 Abs. 3 BauVVO bestimmt.

Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche sind unterirdische Anlagen nicht anzurechnen.

Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen etc. darf die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 20 % überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen etc. darf die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 20 % überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

#### 1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 6 BauVVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und entsprechend der Maßgabe des Abschnitts 1.4.4 der textlichen Festsetzungen zu bestreiten.

#### 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sowie die Anschluss- oder Randflächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Ertrag in die Planzeichnung festzusetzen.

#### 1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 1.5.1 Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser mit standorttypischer Bepflanzung

Zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers (z.B. von Dachflächen) ist das vorhandene Regenrückhaltebecken (Grünläche) anzuschließen ist.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltung' (Ordnungsbereich B) ist das vorhandene Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser zu erhalten und zu nutzen.

Zudem sind die vorhandenen Gräben und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltung' (Ordnungsbereich B) unempfindlich mit Bäumen und Sträuchern flechtig, feuchter und nasser Standorte zu bepflanzen.

#### 1.5.2 Schaffung von Feldermauquartieren (Ordnungsbereich M1)

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randliche Einbindung mit Waldgehölzen' (Ordnungsbereich A) sind Waldgehölze zu pflanzen. Hierzu sind innerhalb eines Abstandsabereiches von ca. 6 m von den Rändergrenzen 10 Stämmchen je angelegte 25 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern anzuschließen.

#### 1.5.3 Begründung der Grundstücksflächen

Je angelegte 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbäume und 6 Sträucher außerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zu pflanzen.

Vorhandene Gehölze im Gewerbegebiet sind möglichst zu erhalten und können den anzupflanzenden Laubbäumen und Sträuchern angeordnet werden.

#### 1.5.4 Straßenbepflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen

Errichtung der inneren Fachflächensäume ist pro 20 lfdm. Straßenraum im Durchschnitt der gesamten Straßenlänge mindestens ein Straßenbaum zu pflanzen. Die Straßenbaumartenzugänge sind mit mindestens 4 m großen Baumstämmen zu versehen.

#### 1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 1.6.1 Randliche Einbindung mit Waldgehölzen

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randliche Einbindung mit Waldgehölzen' (Ordnungsbereich A) sind Waldgehölze zu pflanzen. Hierzu sind innerhalb eines Abstandsabereiches von ca. 6 m von den Rändergrenzen 10 Stämmchen je angelegte 25 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern anzuschließen.

#### 1.6.2 Begründung der Grundstücksflächen

Je angelegte 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbäume und 6 Sträucher außerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zu pflanzen.

Vorhandene Gehölze im Gewerbegebiet sind möglichst zu erhalten und können den anzupflanzenden Laubbäumen und Sträuchern angeordnet werden.

#### 1.6.3 Straßenbepflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen

Errichtung der inneren Fachflächensäume ist pro 20 lfdm. Straßenraum im Durchschnitt der gesamten Straßenlänge mindestens ein Straßenbaum zu pflanzen. Die Straßenbaumartenzugänge sind mit mindestens 4 m großen Baumstämmen zu versehen.

#### 1.6.4 Stellplatzbegründung

Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Pkw-Stellplätzen sind mit Straßenbäumen zu versehen. Hierzu ist pro fünf Stellplätze mindestens ein Straßenbaum im östlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Straßenbäume im Bereich der Stellplatzanlage sind mit Baumstämmen zu versehen. Diese Baumstämmen sind mit mindestens 4 m in der Dimensionierung, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

#### 1.6.5 Fassadenbegründung

Bei Neubauten sind die Fassadenbegründungen, die auf einer Länge von 6 m keine Fenster, Tür oder Öffnungen enthalten, pro angelegte 2 m mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstständigen Pflanzen sind Rankgerüste da Kletterhilfe anzubringen.

#### 1.7 SONSTIGE GRÜNDUNGSMASSNAHMEN

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landspezifischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen gemäß § 9 Abs. 10 Satz 2 BauGB.

Die landspezifischen Maßnahmen 'Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser mit standorttypischer Bepflanzung', 'Begründung der Grundstücksflächen', 'Straßenbepflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen', 'Standortbegründung' und 'Standortbegründung' sind spätestens in der Planperiode durchzuführen, da der Nutzungsfähigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den Grundflächen liegt.

Die Begründungen der 'Randlichen Einbindung mit Waldgehölzen' sowie die 'Schaffung von Feldermauquartieren' in den Teilabschnitten A1 - A4 sind spätestens innerhalb der nächsten Planperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im zugeordneten Baugebiet zu durchzuführen.

Hierzu wird die Ausgleichsfläche A1 dem Baugebiet GE1 zugeworfen, die Ausgleichsfläche A2 dem Baugebiet GE2 zugeworfen, die Ausgleichsfläche A3 dem Baugebiet GE3 zugeworfen und die Ausgleichsfläche A4 dem Baugebiet GE4 zugeworfen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzqualität ist in der darauffolgenden Planperiode in gleicher Qualität zu versehen. Die gepflanzten Pflanzen dürfen auch in späteren Jahren nicht ungenügend entwertet werden.

#### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBOU)

#### 2.1 AUSSEHE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBOuO)

#### 2.1.1 Fassaden- und Wangenentlohnung

Die Fassaden der Gebäude sind als helle Metall-, Holz-, Putz- oder Kalksandputzfasaden oder in Materialien vergleichbarer äußere Beschaffenheit auszuführen. Vergangungen in jeder Größe sind möglich.

Ausnahmsweise zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff in einem höhenbezogen untergeordneten Umfang.

Zulässig sind alle Arten von sonstigen glänzenden oder glatten Materialien.

#### 2.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Einzel stehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 7,00 m und eine Antriebsfläche von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind mindestens 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Auf dem einzelnen Fassaden der Gebäude wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 5% der jeweiligen Fassadenfläche, maximal jedoch auf 10 m<sup>2</sup> begrenzt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Auflichterungen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stelle der Leistung ist eine gemeinschaftliche Hinweistafel zulässig.

#### 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBOuO)

#### 2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der städtebaulichen Baugrenze sowie der Straßenbegrenzungslinie sind zu begrünen, sofern sie nicht als Betriebsfläche benötigt werden.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der städtebaulichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind zu begrünen, sofern sie nicht als Betriebsfläche benötigt werden.

#### 2.2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte, mit Beton oder verfestigten Flächen auf den Grundflächen sind mit offeneren Belägen z.B. mit Rasengitter-, bzw. Rasenrautenbelag oder mit Platten mit hohem Fugenanteil auszuführen.

#### 2.3 EINFRIEDRUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBOuO)

Einfriedungen sind ausschließlich in horizontaler Ausführung z.B. Mauerwerk, Stabwerk, oder als stützende oder gestrichelte Mauer bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Fokale einseitige Einfriedungen nicht als Hecke angelegt werden, sind als mit Büschen, Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SONNIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Straße sind die Empfehlungen für die Anlage von Fachflächensäumen (FA) 60 anzuwenden.

2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Vergezung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18195 bezüglich des Bodenstatus und der Oberbodenentfernung.

3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

4. Für Bepflanzungen ist die erste Abschrift des Nationalen Gartensystems für Rheinland-Pfalz 'Gartenbäume für Pflanzen zu bepflanzen' zu berücksichtigen.

5. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Bepflanzungen sind gemäß 'Maßstab' (siehe Baumartenliste und unterirdische Vie- und Entlohnungsanlagen) der Fachkommission für Straßen- und Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

7. Bei Arbeiten im Bereich von Treibstoffleitungen und Tankanlagen sind die Sicherheitsanforderungen entsprechend der Verordnung für brennbare Flüssigkeiten (VbF) bzw. der Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen (VwV) zu beachten.

8. Erd- und Baugrubarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und schutzgesetzes (DSchSchG) sowie der Denkmalschutz- und schutzverordnung (DSchSchV) zu berücksichtigen.

9. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG

#### 4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Über die entsprechenden Bestimmungen des planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Waldgehölze:

Bäume:

Heller: zweimal verpflanzt, mind. 150 cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulplätzen):

Populus nigra - Rotbuche  
Quercus robur - Buche  
Corylus avellana - Hasel  
Cornus sanguinea - Korbweide  
Sambucus nigra - Schwarze Holunder  
Rosa canina - Schlehe  
Spiraea alba - Weißdorn  
Corylus avellana - Hasel

Sträucher:

Sträucher: zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulplätzen):

Prunus spinosa - Schlehe  
Cornus sanguinea - Korbweide  
Sambucus nigra - Schwarze Holunder  
Rosa canina - Schlehe  
Spiraea alba - Weißdorn  
Corylus avellana - Hasel

#### Laubbäume und Sträucher zur Begründung der Grundstücksflächen:

Laubbäume: dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulplätzen):

Prunus spinosa - Schlehe  
Cornus sanguinea - Korbweide  
Sambucus nigra - Schwarze Holunder  
Rosa canina - Schlehe  
Spiraea alba - Weißdorn  
Corylus avellana - Hasel

#### Sträucher:

Sträucher: zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulplätzen):

Prunus spinosa - Schlehe  
Cornus sanguinea - Korbweide  
Sambucus nigra - Schwarze Holunder  
Rosa canina - Schlehe  
Spiraea alba - Weißdorn  
Corylus avellana - Hasel

#### Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulplätzen):

Wistaria - Wicke  
Parthenocissus vitacea - Wilder Wein  
Hedera helix - Efeu

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung vom 16.02.1999 (BGBl. I S. 2902), Bericht Nr. 19.01.1999 (BGBl. I S. 137).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 d. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Errichtung von Wohnbaugebiet (Investitionsförderung und Wohnbaugesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 446).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.03.1990 (BGBl. I 190) S. 981 i.F. des des 88.1 bis 3 sowie die Anlage PlanZV 90 u. DIN 18003

4. Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1989 (BGBl. I S. 2934).

5. Landschaftsschutz- und Landschaftspflegeverordnung (Landschaftsschutz-Verordn.) i.d.F. vom 05.02.1978 (GVBl. S. 28), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.08.1994 (GVBl. S. 280).

6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBOuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).

7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.133), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 17).

8. Bundesamtschutzgesetz (BmSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 180), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 1488).

9. Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 16.09.1983 i.d.F. vom 01.08.1977 i.V.m. dem 6. Landesgesetz zur Änderung des LWG vom 20.07.19