

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Niederweiler Teilgebiet „Im Rothenberg“**

## **Teil B) Textliche Festsetzungen**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Vermarktung von Produkten der Landwirtschaft sowie Herstellung, Hofverkauf und Probierausschank von Produkten einer Abfindungsbrennerei.

Es dient des Weiteren der Durchführung von Veranstaltungen für feste Nutzerkreise (z.B. u.a. Betriebsfeiern, Hochzeiten, Familienfeste u.dgl.) in einer sog. „Event-Scheune“, jeweils mit Getränke-Ausschank, Musikunterhaltung und Speisebewirtschaftung durch externe Zulieferung (Catering). Die maximale Besucheranzahl ist je Veranstaltung auf ca. rund 200 Besucher begrenzt.

Zulässig sind neben den vorgenannten Nutzungen der allgemeinen Zweckbestimmung auch:

- Nur der Hauptnutzung der Landwirtschaft / Abfindungsbrennerei und der Event-Scheune dienende Büro- und Lagerflächen /-Räume oder Gebäudeteile;
- Wohnungen einschließlich Ferienwohnen, jedoch nur bis zu einer maximalen Anzahl von insgesamt 4 Wohnungen;
- Haustechnische Einrichtungen, Küche, Anlieferung, interne Stellplatzflächen auf dem Hof einschl. Zu- und Abfahrten;
- Landwirtschaftliche Nutzflächen;
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (keine Solitärstandorte).

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

2.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche als absolute Zahl in Quadratmetern nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf 12,0 m über vorhandenem angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

### **3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge der Gebäude bis 90 Meter betragen darf.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in unbefestigter Bauweise auszuführen. Stellplätze und Garagen (auch halboffene oder offene Garagen) sind nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig. Vorhandene Bäume und Grünflächen innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht durch Stellplätze und Garagen überbaut werden.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

**5.1 Bauliche Anlagen**

In den Grünflächen, insbesondere in den Streuobstwiesen, sind bauliche Anlagen nach LBauO § 2 Abs. 1 (z.B. Schuppen, Unterstände, Zäune jeglicher Art, etc.) untersagt.

**5.2 Erhaltung der vorhandenen Streuobstwiesen**

Die vorhandenen Streuobstwiesen um die Bestandsbebauung in der privaten Grünfläche sind dauerhaft mit mindestens 80 Obstbäumen zu erhalten. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

**5.3 Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der übrige Oberbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## **Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

**1. Schutz des Bodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Die Erdarbeiten – Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens – sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Die Eignung des Bodens zur Wiederverwendung ist aufgrund der Vorbelastungen in besonderem Maße zu prüfen. Der belebte, zur weiteren Verwendung auf Garten- und Grünflächen geeignete Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeit von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z. B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z. B. durch Aufreißen zu lockern.

## **2. Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

## **3. Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

## **4. Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## **5. Rodung von Gehölzen**

Gehölze dürfen nach § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).

## **6. Grenzabstände für Pflanzen und Einfriedungen**

Für die Bepflanzung und Einfriedung öffentlicher und privater Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

## **7. Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

## **8. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

## **9. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

## **10. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

## 11. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Teilgebiet „Im Rothenberg“ der Ortsgemeinde Niederweiler

Niederweiler, den 22.03.2017

gez. (S)

---

Günter Weber  
(Ortsbürgermeister)