

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Anlass	3
2 Aufstellungsbeschluss	3
3 Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Derzeitiger Bestand	4
4 Übergeordnete Planungen	6
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
5 Planungsziel	6
6 Darstellung des planerischen Konzepts	7
6.1 Verkehrliche Erschließung	7
6.2 Gewerblich genutzte Flächen	8
6.3 Frei- und Grünflächen	10
6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	11
7 Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
7.5 Private Grünflächen	14
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
7.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen	17
7.9 Festsetzungen gemäß TA Lärm	18
7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8 Infrastruktureinrichtungen	19
8.1 Wasserversorgung	19
8.2 Abwasserbeseitigung	19
8.3 Energieversorgung	20

1. Anlass

Die ehemalige militärisch genutzte US-Liegenschaft „Nato-Bunker Rittersdorf“ wurde im Jahr 1998 an die Bundesrepublik Deutschland zurück gegeben.

Die Ortsgemeinde Rittersdorf war nach Ende der militärischen Nutzung bestrebt, das Gelände einer Folgenutzung zuzuführen.

Durch das Bundesvermögensamt Trier wurde die Liegenschaft schließlich zur weiteren Nutzung für gewerbliche Zwecke im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zum Verkauf angeboten und zwischenzeitlich durch die Fa. Palzkill Transporte-Erdbau GmbH, Wißmannsdorf erworben.

Um für die weitere Nutzung des Grundstücks die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, für das Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen.

Nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB hat sich die Fa. Palzkill bereit erklärt, die Finanzierung der Bauleitplanung zu übernehmen.

Das Büro hydrodat, W. Hentges, Wißmannsdorf wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in seiner Sitzung am 2. 5. 2001 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bildchen“ einzuleiten.

Eine Planunterlage zur Abgrenzung des Plangebiets lag dem Beschlussvorschlag bei.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Rittersdorf gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Die Gemeinde liegt etwa 3,5 km nordwestl. der Stadt Bitburg.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebiets unmittelbar an der L 9. Die verkehrliche Anbindung erfolgt zur L 9 über einen ausreichend dimensionierten Einfahrtbereich.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 40 Flur 10. Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem zugehörigen Plan zu ersehen.

3.2 Derzeitiger Bestand

Die ehemalige militärische Liegenschaft ist seit Rückübertragung an die Bundesrepublik Deutschland zunächst ungenutzt liegen geblieben. Die fehlende Anschlussnutzung hat dazu geführt, dass an Gebäuden, Infrastruktureinrichtungen und insbesondere an der Bunkeranlage durch Vandalismus und Diebstahl deutliche Schäden aufgetreten sind. Es erfolgte auch die verbotswidrige Ablagerung von Abfällen bis hin zum schrottreifen KfZ.

Die ursprünglich befestigten Flächen sind unverändert erhalten. Eine im südlichen Bereich befindliche Holzbaracke ist z. T. eingestürzt.

In ehemaligen Raketensilos wurde eine Altlastenentsorgung durchgeführt. Zur Vermeidung von Unfällen wurden diese Silos verschlossen.

Stark prägend für das Landschaftsbild – auch aus großer Distanz - sind 5 Antennen- und Wachtürme aus Betonfertigteilen mit einer Höhe von etwa 30 m.

Im Vorfeld der Arbeiten für die Ausstellung des B-Plans wurden im Auftrag des neuen Grundstückseigentümers durch das Büro für Landespflege E. Sonntag, Riol eine Bestandsaufnahme durchgeführt und eine avifaunistische Untersuchung veranlasst.

Innerhalb des Grundstücks befindet sich eine Fläche die gemäß Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz als §24-er Fläche eingestuft ist. Dieser als Halbtrockenrasen eingeordnete Bereich ist mittlerweile sehr stark verbuscht und im derzeitigen Zustand eine Einordnung nach § 24 nicht mehr gerechtfertigt.

Im nördlichen und westlichen Teil des Grundstücks befinden sich ein Vorwald und ein Nadelholzforst.

Im Umfeld der ehem. militärisch genutzten Anlagen sowie im Bereich der vorhandenen Umzäunung befinden sich weiterhin kleinere Baumgruppen, Feldgehölz, Hecken, Pionierflur und Glatthaferwiesen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan sieht für den betroffenen Bereich keine Einschränkungen vor.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land aufgezeigt.

Neben der Darstellung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und dem Hinweis auf einen geschützten Landschaftsbestandteil sind für die Gebietsfläche auch gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

5. Planungsziel

Durch die Erstellung des Bebauungsplans sollen für das Gesamtgrundstück besonders im Hinblick auf die derzeitige unbefriedigende Situation geordnete Verhältnisse geschaffen werden.

Dies gilt insbesondere für den geschützten Bereich und die außerhalb der derzeitigen Umzäunung befindlichen Flächen. Durch die eindeutige Abgrenzung von gewerblich genutzten Flächen und Grünflächen sollen zukünftig zu erwartende Nutzungskonflikte vermieden werden.

Der besonderen Situation im Plangebiet im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes soll durch Aufwertung bestehender Flächen und Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden.

Die Planung soll sich am ursprünglichen Umfang der militärischen Nutzung mit bestehenden befestigten Flächen, Bunkeranlage, bestehenden Zufahrten, bestehenden Bauwerken orientieren.

Dem derzeit ungünstigen Landschaftsbild soll durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden.

6. Darstellung des planerischen Konzepts

6.1 Verkehrliche Erschließung

Gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats ist ausdrücklich die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen oder sonstiger Flächen, die später der Unterhaltung der Gemeinde unterliegen, nicht erwünscht. Eine Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen ist aus diesem Grunde nicht vorgenommen worden.

Der Umgrenzung der gewerblich genutzten Flächen liegt eine Grundkonzeption zugrunde, wie das Gebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen befestigten Flächen zukünftig sinnvoll genutzt werden kann.

Der Bereich der Zufahrt zum Grundstück soll einschließlich der vorhandenen Gliederung durch Grünflächen und Gräben bestehen bleiben und als alleinige zentrale verkehrliche Anbindung an die L9 dienen. Auf eine noch vorhandene und befestigte alte Zufahrt an der östl. Grenze des Grundstücks wird zukünftig verzichtet. In Abstimmung mit dem SVA Gerolstein wird die überbreite Zufahrt für die Anbindung an die L 9 deutlich verkleinert. Die neue Straßenbegrenzungslinie ist in der Planunterlage dargestellt und bemaßt. Ein Teil der derzeit vorh. befestigten Zufahrt im öffentlichen Verkehrsraum wird zur Rechtsabbiegespur umgewandelt. Die erforderlichen Sichtdreiecke liegen ausschließlich im öffentlichen Bereich sind in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt, und damit Teil des B-Plans.

Die derzeit vorhandene Linienführung der privaten Erschließungsstraße zum nördlichen Teil bleibt bestehen. Die Zufahrten zu den Wachtürmen sollen zukünftig als Umfahrungen und Erschließung der östl. gelegenen Bereiche genutzt werden.

Die Eintragung der Baugrenzen lässt die zukünftige Verkehrsführung innerhalb des Gebiets erkennen.

6.2 Gewerblich genutzte Flächen

Der gewerblich genutzte Bereich gliedert sich in 3 Teilflächen auf. Grund für diese 3-Teilung sind in erster Linie landespflegerische Gesichtspunkte. Einer evtl. möglichen Beeinträchtigung der nach § 24 geschützten Fläche soll hiermit entgegengewirkt werden.

▪ Industriegebiet GI

Der Grundstückseigentümer plant eine Verlagerung und Zusammenführung von derzeit an verschiedenen Stellen befindlichen Betriebsstandorten. Hierzu gehört auch die Behandlung von unbelastetem Bauschutt, Erdaushub u. dgl. mittels einer vorhandenen Brecheranlage. Die Anlage unterliegt als stationäre Anlage der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG – vereinfachtes Verfahren -. Es ist geplant, die Anlage im nordöstlichen Teil des Gebiets anzusiedeln. Für die planungsrechtliche Beurteilung des noch zu stellenden BimSchG-Antrags ist eine Einstufung dieses Bereichs als Industriegebiet erforderlich.

Aufgrund eines Beschlusses des Ortsgemeinderats wird die Ansiedlung von Verbrennungsanlagen nicht gewünscht. Aus diesem Grunde sind gemäß Textfestsetzung alle Anlagen, die gemäß Anhang 4 BimSchV Ziffer Ziffer 1 Spalte 1 und Spalte 2 – Wärmezeugung, Bergbau, Energie – eines förmlichen Genehmigungsverfahrens bedürfen, ausgeschlossen.

Ferner ausgeschlossen sind Krematorien.

Da das Gebiet im Landesentwicklungsprogramm nicht als integrierter Standort für Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen ist, sind außerdem Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen.

▪ Gewerbegebiet G1

Das Gebiet G1 schließt südlich und westlich an das Industriegebiet an und umfasst den Bunkerbereich, die ursprünglich bestehenden Nebenanlagen sowie den Bereich der Anbindung an die L 9.

Das Gebiet hat – wie auch das Gebiet G 2 - eine „Pufferfunktion“ zum abgegrenzten Gebiet GI. Der Forderung der Landepflegebehörde, die geplante Ansiedlung der Brecheranlage im nördlichen Teil des Plangebiets vorzusehen, wird hiermit Rechnung getragen.

Um den beabsichtigten Charakter als „reines“ Gewerbegebiet hervorzuheben und zukünftig einer durch den Gemeinderat nicht gewünschten Nutzung vorzubeugen, sind gemäß Textfestsetzung Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Analog zum Gebiet GI sind auch hier Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen.

▪ Gewerbegebiet G2

Die Abgrenzung unterstreicht die beabsichtigte Nutzung bereits bestehender Versiegelungen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der stöempfindlichen Fläche nach § 24 soll in diesem Bereich die Nutzung weitgehend eingeschränkt werden. Hierdurch wird ein „weicher“ Übergang zu den benachbarten stöempfindlichen Bereichen ermöglicht.

Zulässig sind ausschließlich die Nutzung von Lagerräumen, Lager- und Stellplätzen sowie Garagen und eines betriebseigenen Tankplatzes. Eine Nutzung durch produzierendes Gewerbe oder weitere gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet sonst zulässige Nutzungen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Baugrenzen sind so angelegt, dass im Anschluss an die Frontseiten der ehem. Raketensilos die Möglichkeit besteht, überdachte Lagerräume zu schaffen.

Als Obergrenze für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der ehem. Silos festgesetzt.

6.3 Frei- und Grünflächen

Die Konzeption für die Freiflächen und Grünflächen ist entwickelt aus dem zum B-Plan erstellten Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Die hierin enthaltenen Zielvorstellungen und Angaben sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Vermeidung von im Rahmen der zukünftigen gewerblichen Nutzung zu erwartenden Eingriffen und Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind landespflegerische Maßnahmen entwickelt, die auf die Besonderheiten des Gebiets Rücksicht nehmen.

Durch eine Aufwertung bestehender Flächen sowie die genaue Abgrenzung und Festschreibung der dauerhaften ordnungsgemäßen Pflege der Fläche nach § 24 ist eine deutliche Verbesserung der derzeitigen Situation gegeben.

Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen stellen sicher, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

Eine Pflanzenliste ist Bestandteil des Bebauungsplans. Es wird sichergestellt, dass nur einheimische Pflanzen verwendet werden.

6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Nachfolgend aufgeführt sind die anteiligen Flächen an der Gesamtgröße des Flurstücks:

Gesamtgröße Flurstück	115.410 m ² = 100,0 %
GE1 + GE2 + GI	41.580 m ² = 36,0 %
(Abwasserbeseitigung	1.920 m ² = 1,7 %)
Grünflächen	34.230 m ² = 29,7 %
Fläche nach § 24	14.000 m ² = 12,1 %
Flächen für Wald	25.600 m ² = 22,2 %

Eine Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ist im Landespflegerischen Planungsbeitrag durchgeführt und dargestellt. Über die dort dargestellten und im B-Plan berücksichtigten Maßnahmen hinaus besteht demnach kein weiterer Kompensationsbedarf.

7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die ausgewiesenen geschützten Bereiche und die vorgesehene Errichtung einer Brecheranlage ist eine 3-Teilung der für die Erschließung vorgesehenen Fläche vorgenommen worden.

Die Ausweisung einer Teilfläche als Industriegebiet ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung einer baurechtl. Grundlage für den stationären Aufbau der Brecheranlage, da die Anlage einer Genehmigung nach BImSchG bedarf.

Im hieran anschließenden Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen, die zu beeinträchtigenden Immissionen im Bereich der geschützten Flächen führen können, aufgrund der Festsetzung als GE ausgeschlossen.

Eine weitere Abstufung wurde für das Gebiet GE 2 vorgenommen. Die Umgrenzung dieses Bereichs unterstreicht die Absicht, bereits vorhandene befestigte Flächen zu nutzen und gleichzeitig eine Beeinträchtigung der geschützten Bereiche zu vermeiden. Diese Flächen sollen ausschließlich als Lagerräume, Lagerplätze, Stellplätze usw. genutzt werden. Ferner soll die Einrichtung eines betriebs-eigenen Tankplatzes ermöglicht werden. Durch die Errichtung überdachter Lagerräume wird eine deutliche Abgrenzung zu den Flächen nach § 24 erreicht. Die Überdachung bietet gegenüber offenen Lager- und Abstellflächen einen zusätzlichen Sicht-, Staub- und Lärmschutz.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem der für Gewerbe- und Industriegebiete üblichen Wert.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch der für das Gesamtgrundstück relativ geringe Umfang der Nutzung mit wesentlich weniger als 40 % der Grundstücksgröße.

Die Höhe der baulichen Anlagen liegt deutlich unter der Höhe der z. Zt. noch vorhandenen baulichen Einrichtungen – Türme -. Die derzeit noch vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dürfte zukünftig nicht mehr bestehen. Durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern die max. Gebäudehöhe auf 12,0 m begrenzt.

Im Bereich der Gebiete GI und GE 1 ermöglichen die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen die Andienung mittels LKW unter Berücksichtigung der erforderlichen Kipphöhe.

Für das Gebiet GE 2 ist der Orientierungswert für die max. Gebäudehöhe die derzeit vorhandene Abstufung zwischen ehemaligem Raketensilo und Höhe der jetzt vorhandenen Verkehrsfläche.

Die für dieses Gebiet vorgenommene Beschränkung auf 1 Vollgeschoss unterstreicht nochmals die o. g. vorgesehene Nutzung.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Rahmen der Vorplanungen war es erforderlich, ein generelles Konzept für die Entwicklung und Erschließung des Grundstücks zu entwerfen. Da eine Ausweisung von öffentlichen Verkehrswegen nicht gewollt ist, stellt die vorgenommene Festlegung von Baugrenzen gleichzeitig die Darstellung der Verkehrsführung innerhalb der Gebiete dar.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Eine generelle Festsetzung von Einschränkungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen über den gesetzlichen Rahmen hinaus wird als nicht erforderlich angesehen.

7.5 Private Grünflächen

Der B-Plan enthält für die privaten Grünflächen – innere Durchgrünung und randl. Eingrünung - detaillierte Festsetzungen, entwickelt aus dem landepfl. Planungsbeitrag (sh. auch 7.6).

Im Hinblick auf die durchgeführte Bestandsaufnahme und den derzeitigen Zustand ist mit der Umsetzung der Festsetzungen generell eine deutliche Aufwertung der Flächen gegeben.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die derzeit vorhandenen umfangreichen befestigten Flächen entwässern über Rohrleitungen und Grabensysteme in ein vorhandenes Gewässer III. Ordnung.

Um eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, werden die vorhandenen Gräben aufgeweitet und mit Querriegeln versehen. Hierdurch kann der Abfluss gegenüber dem derzeitigen Zustand weiter gedrosselt werden. Eine Teilversickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird ermöglicht.

Die Entwicklung von bisher nicht vorhandenen feuchten Wiesenmulden und Röhrrichtflächen wird gefördert.

Aufwertung bestehendes Biotop

Mit der Aufstellung des B-Plans wird erstmalig eine genaue Umgrenzung der Fläche durchgeführt.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung war ein Verlust dieser §24-ger Fläche zu befürchten. Durch die Beseitigung der Verbuschung und Übertragung der Pflege auf den Grundstückseigentümer mit Festsetzung von Umfang, Art und Zeitpunkt der Maßnahmen ist eine Erhaltung und deutliche Aufwertung der Fläche gewährleistet.

Als ergänzende Schutzmaßnahme wird über die gesamte Breite an der westl. Grenze eine Abgrenzung mittels Gabionen in einer Breite von 2,0 m und einer Höhe von 2,0 m durchgeführt. Durch diese Maßnahme ist sichergestellt, dass die Abgrenzung nicht durch Fahrzeuge überfahren werden kann.

Entwicklung magerer Rasenflächen

Angrenzend an die §24-ger Fläche werden magere Rasenflächen entwickelt mit dem Ziel einer wesentlichen Erweiterung der Biotopfläche.

Eine bestehende befestigte Fläche wird entsiegelt.

Insbesondere die östlich gelegene Teilfläche [4.1] übt hierbei eine zusätzliche Schutzfunktion zur angrenzenden Gewerbefläche aus. Hier war im Rahmen des Vorentwurfs zunächst ebenfalls eine Teilnutzung vorgesehen, auf die zum Schutz der angrenzenden Biotopfläche nunmehr verzichtet wird.

Durch Entwicklung dorniger Gebüschgruppen [4.2] insbesondere zur angrenzenden Waldfläche hin wird die Habitatfunktion der derzeit bestehenden Fläche deutlich verbessert.

Äußere Eingrünung

Im östlichen Teil gelegene bestehende Grünstreifen [5.1] bleiben erhalten. Z. T. weisen die Flächen lückenhafte Gehölzbestände auf, die durch zusätzliche Anpflanzungen geschlossen werden. Eine Verbesserung der Einbindung in die Landschaft wird hierdurch erreicht.

Auf eine alte Zufahrt wird verzichtet und die vorhandene befestigte Fläche entsiegelt.

Im nördlich gelegenen Teil [5.2] entsteht eine neue Auftragsböschung, die im Zuge der Maßnahmen zu 50 % mit dornenreichem Gebüsch und zusätzlich mit Baumgruppen bepflanzt wird. Die Anpflanzung einer Baumreihe mit großkronigen Bäumen auf der Böschungs-OK dient in erster Linie ebenfalls dem Sichtschutz und der Einbindung in die Landschaft.

Innere Durchgrünung

Die Flächen für die innere Durchgrünung orientieren sich an bereits vorhandenen Grünflächen.

Insbesondere mit der Abgrenzung und dem Erhalt der Fläche [6.1] wird einer Forderung der Oberen Landespflegebehörde Rechnung getragen. Innerhalb dieser Fläche vorhandene Befestigungen und Wege werden entsiegelt.

Durch Festsetzung von Art, Umfang und Zeitpunkt der Pflege ist eine Erhaltung der derzeitigen Rasen und Krautsäume gewährleistet.

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Nadelholzmonokulturen.

Diese Flächen [A2] werden sukzessive in einen Laub-Mischwaldbestand umgewandelt und verbessern somit die Habitatfunktion insbesondere auch im Hinblick auf das benachbarte Vogelschutzgebiet.

Aus dem gleichen Grund werden parallel hierzu mit den Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers im Bereich vorhandener Gräben zusätzliche Lichtungen entwickelt.

Mit dem Einfügen einer Pflanzliste ist gewährleistet, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten für die Anpflanzungen genutzt werden.

7.8 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Die Entsiegelung vorhandener befestigter Flächen dient der Kompensation von sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Durch den Abbruch der bestehenden Türme wird in erster Linie das derzeit ungünstige Landschaftsbild deutlich verbessert. Der Abbruch ist zudem eine Forderung des Ortsgemeinderats.

Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens soll sichergestellt werden, dass die ergänzenden landespflegerischen Maßnahmen in engem zeitlichem Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Durch die Eintragung einer Baulast wird gewährleistet, dass auch bei derzeit nicht beabsichtigten aber zukünftig möglichen Grundstücksteilungen die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Die Festsetzung hinsichtlich der Begrünung größerer nicht gegliederter Fassadenflächen dient der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Der Einsatz von Natriumdampflampen für dauerhaft betriebene Nachtbeleuchtung dient dem Schutz der Insektenwelt.

7.9 Festsetzungen gemäß TA Lärm

Als nächstgelegene Bebauung befindet sich westl. des Plangebiets eine Einzelhausbebauung – Gaststätte – im Außenbereich. Im Schwerpunkt der Fläche GI wird als Gesamtschalleistungspegel ein max. Wert von 120 dB(A) festgesetzt, um zu gewährleisten, dass für diese vorh. Einzelhausbebauung die Richtwerte der TA Lärm – tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Aus diesem Grund wird auch der Betrieb der Brecheranlage während der Nachtstunden ausgeschlossen

7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Weitgehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Bauwerken und zur Verwendung von Baustoffen werden hier nicht für erforderlich gehalten.

Eine Anbindung an bereits bestehende Baugebiete fehlt. Aufgrund der bereits weitgehend bestehenden randlichen Eingrünung und bestehender Waldflächen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Es wird dennoch für erforderlich gehalten, zur Gestaltung von Werbeanlagen Festsetzungen zu treffen.

Durch die Begrenzung von max. Höhe und Länge sollen unmaßstäbliche Werbeanlagen vermieden werden. Der direkte Bezug zur Stätte der Leistung bzw. der Hinweis auf eine gemeinschaftliche Werbeanlage im Bereich der Zufahrt soll die Zahl der Anlagen begrenzen. Ferner soll eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe nicht zugelassen werden.

Die Gestaltung der Stellplätze für PKW dient der Förderung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser.

8. Infrastruktureinrichtungen

8.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ist vorhanden. Innerhalb des Flurstücks befindet sich eine Übergabestelle mit Zähleinrichtung – Wassermessschacht -.

8.2 Abwasserbeseitigung

Auf dem Gelände befindet sich eine Kleinbelebungsanlage. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung ist die Anlage ausgelegt auf 100 EW. Im Rahmen von Vorgesprächen mit den Verbandsgemeindenwerken und der SGD Nord Regionalstelle WAB Trier wurde eine Konzeption für die Abwasserbeseitigung entwickelt. Die Kleinbelebungsanlage bleibt in der derzeitigen Form bestehen, um eine spätere Reaktivierung zu ermöglichen. Genutzt wird zunächst nur der mechanische Vorbehandlungsteil der Anlage, da der biologische Teil z. Zt. deutlich überdimensioniert ist und daher eine gesicherte Funktion der Biologie nicht gewährleistet werden kann.

Dem mechanischen Teil wird ein naturnahes Reinigungsverfahren – vorzugsweise Pflanzenbeetstufe – in ausreichender Dimension nachgeschaltet. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf ist im B-Plan ausgewiesen und umgrenzt.

8.3 Energieversorgung

Innerhalb des Grundstücks befindet sich eine Trafostation – Übergabestation – des örtlichen Energieversorgers. Somit ist eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Netz gegeben.

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Bildchen“ der Ortsgemeinde Rittersdorf**

Rittersdorf, den

.....
Johann Hoor
Ortsbürgermeister