

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Heidweiler, Teilgebiet "Änderung Bebauungsplan SO Versandhandelsbetrieb in Gewerbegebiet"

## Teil B: Textliche Festsetzungen

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 z.B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 z.B. A Bereichsbezeichnung (Nutzungsschablone)

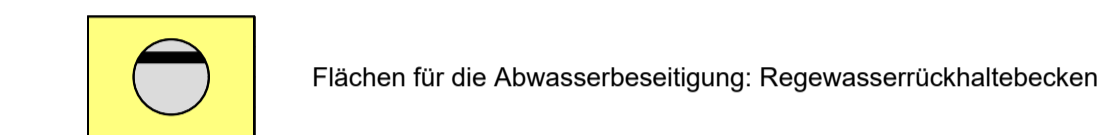
Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
GRUND-FLÄCHENZAHLE	GESCHOSS-FLÄCHENZAHLE

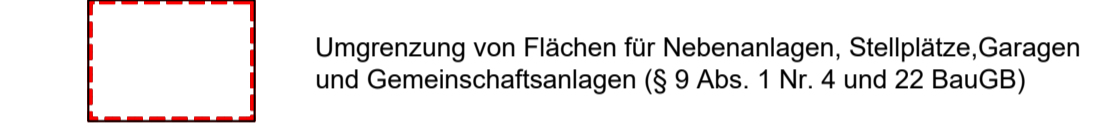
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

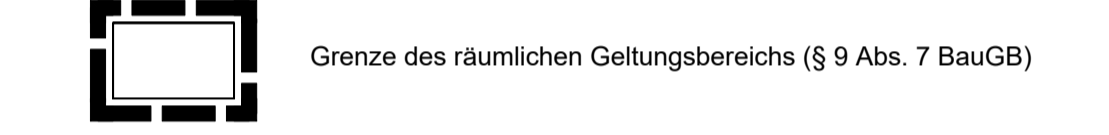


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 z.B. V1 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

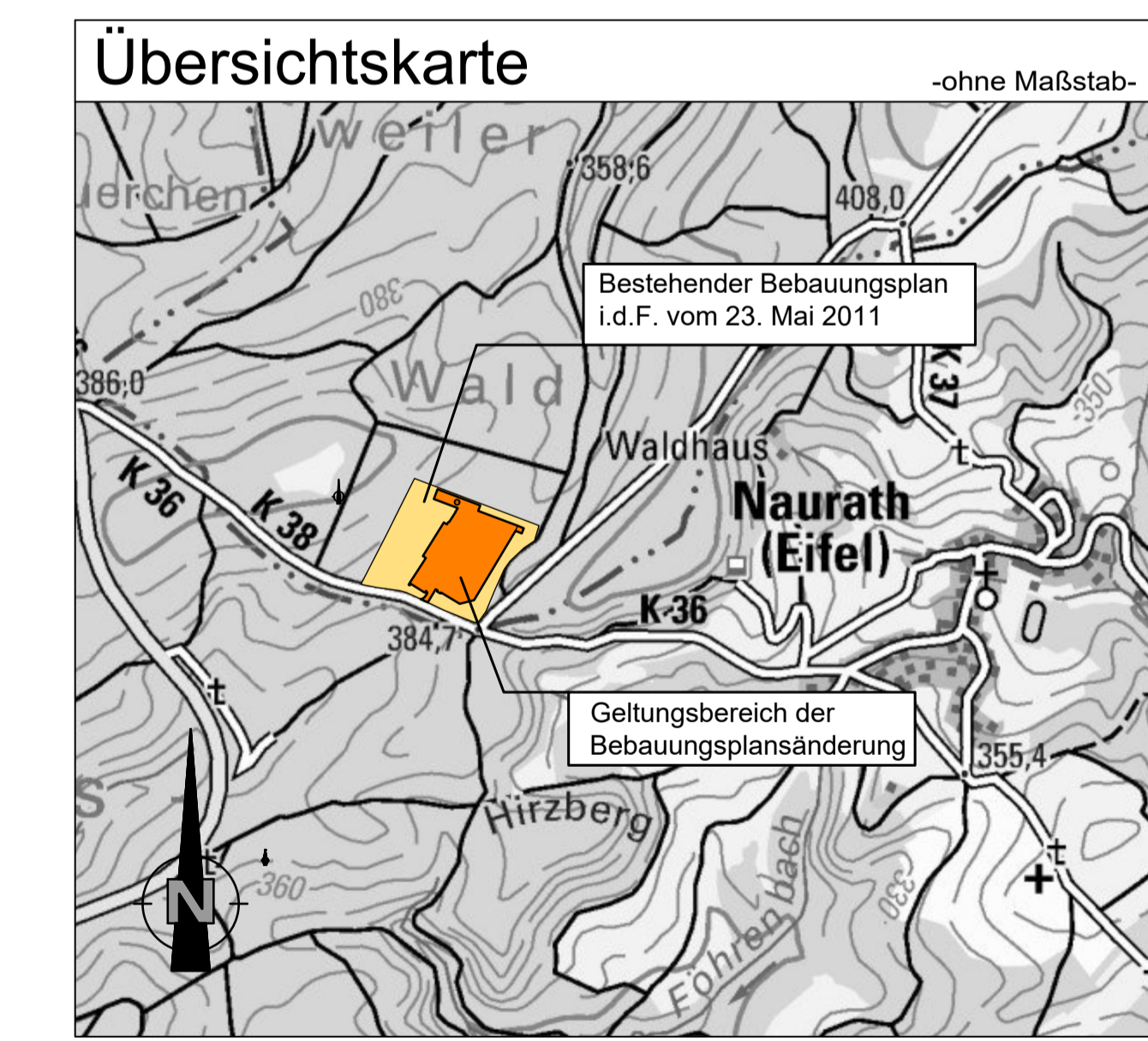
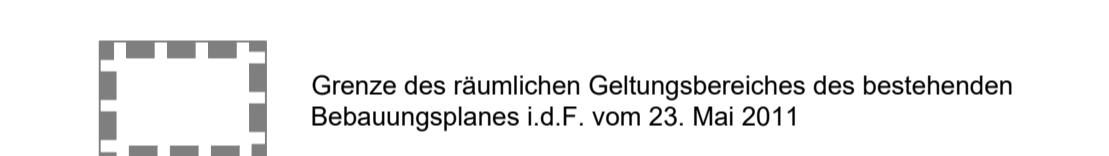


Bestimmungen zu Werbeanlagen gemäß textlichen Festsetzungen



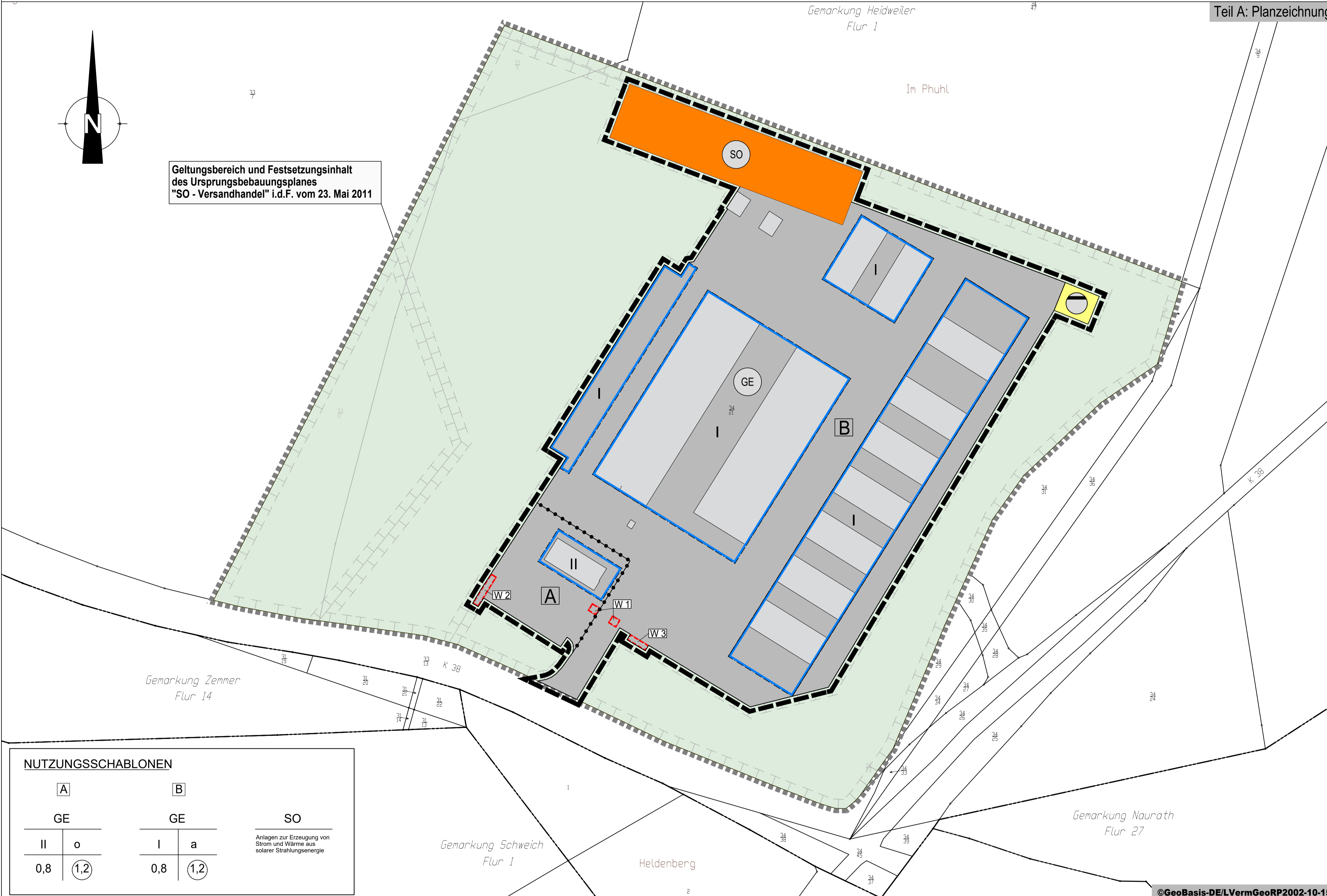
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen



## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Heidweiler Teilgebiet "Änderung SO Versandhandelsbetrieb in Gewerbegebiet"

Plan-Nr.: 001	Entwurf für Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH MAINSTRASSE 178 D-54292 TRIER / MOSEL WEB: WWW.BKS-TRIER.DE
Projekt-Nr.: 8310		
Maßstab: 1:1000		
04.04.2024		
Blattgröße 125 x 70 cm		



Geltungsbereich und Festsetzungsinhalt des Ursprungsbebauungsplanes "SO - Versandhandel" i.d.F. vom 23. Mai 2011

NUTZUNGSSCHABLONEN			
A	B	SO	
GE	GE	Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie	
II	o	I	a
0,8	1,2	0,8	1,2

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 I S. 365), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

**Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 1 54516 Wittlich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am .....

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom ..... bis einschließlich .....  
 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom .....

**Offenlegung und Beteiligung der Behörden**  
 Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich .....

Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom .....

**Satzungsbeschluss**  
 Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am .....

Heidweiler, den ..... (Bürgermeister)

**Ausfertigung**  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Heidweiler, den ..... (Bürgermeister)

**Rechtskraft**  
 In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Heidweiler, den ..... (Bürgermeister)

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND DEN VORSCHRIFTEN DES BAUGB I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) UND DER BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)**

**A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

**1 Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

1.2 **Zulässig** sind

**Teilbereich A:**

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

**Teilbereich B:**

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden

**Teilbereich A:**

- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regulär zugelassenen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im gesamten Gebiet ausgeschlossen, ebenso Vergnügungsstätten.

1.4 Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig und werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ein der Hauptnutzung untergeordneter Verkauf von herstellereigener Waren (Werksverkauf) an den Endverbraucher sowie Versandhandel ist zulässig.

**2 Sonstige Sondergebiete** (§ 11 BauNVO)

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie festgesetzt.

**B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

**1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO)  
 (Siehe Nutzungsschablone)

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets wird für die Aufständigung der Modulische (Fundamente) inkl. Nebenanlagen ein maximaler Versiegelungsgrad von 4 % der Gebietsfläche festgesetzt.

**2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)  
 Die zulässige Gebäudehöhe wird mittels der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe geregelt.  
 Oberer Messpunkt für die **Traufhöhe** ist der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.  
 Oberer Messpunkt für die **Firsthöhe** ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.  
 Als **unterer Bezugspunkt** gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

**Teilbereich A:**  
 Firsthöhe: max. 10,0 m  
 Traufhöhe: max. 7,50 m

**Teilbereich B:**  
 Firsthöhe: max. 7,00 m  
 Traufhöhe: max. 5,00 m

**3 Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche** (§ 20 BauNVO)  
 (Siehe Nutzungsschablone)

**C) BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)  
 (Siehe Nutzungsschablone)

Im Teilbereich B gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, welche einer offenen Bauweise entspricht in der die Gebäude jedoch eine Baulänge von 50 m überschreiten dürfen.

**D) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

**E) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**V 1 Insektenschutz**  
 Für die Beleuchtung der Halle sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem - rötlichem Spektrum ohne Blauanteile zu verwenden. (LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2000 Kelvin oder niedriger).

**V 2 Artenschutz / Rodungszeiten**  
 Die Rodung von Gehölzen aufgrund von bautechnischen oder verkehrssichernden Gründen ist zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des folgenden Jahres durchzuführen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

**V 3 Ersatzpflanzung**  
 Innerhalb der Betriebsfläche vorhandene Gehölze sind - nach natürlichem Abgang oder nach erforderlicher Rodung aus Verkehrssicherheitsgründen - durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen im Planbereich zu ersetzen.

**V 4 Entwicklung von Grünland als Unternutzung PV-Anlagen**  
 Innerhalb des Teilbereiches C sind nicht befestigte Bodenflächen in Grünland umzuwandeln. Die Unternutzung der Photovoltaikanlagen ist als Extensivwiese zu entwickeln bzw. zu pflegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen, regionaltypischen Samenmischung (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht gestattet. Die Mahd der Fläche darf nicht vor dem 01. Juni erfolgen.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GEsETZ VOM 07.12.2022 (GVBl. S. 403) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**F) DACHFORM / DACHGESTALTUNG**

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 - 7037 ) zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 36 (1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

**G) REKLAME- UND WERBEANLAGEN**

Reklame- und Werbeanlagen sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Reklame und Werbeanlagen sind nur in Teilbereich A am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche sowie innerhalb der mit Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche gestattet. Für die Zulässigkeit der Anlagen gilt der entsprechende Planeintrag gemäß den nachfolgend aufgeführten Maßgaben:

**W1 - Werbepylon**  
 Zulässig ist je ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 10,0 m².

**W2 - Werbeschild Parkplatz**  
 Zulässig ist ein Werbeschild mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer maximalen Länge von 15,0 m.

**W3 - Werbeschild rechts der Einfahrt**  
 Zulässig ist ein Werbeschild mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer maximalen Länge von 9,0 m.

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht sowie sich bewegende Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei umzusetzen. Eine negative Auswirkung auf den Straßenverkehr ist auszuschließen.

Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

Zusätzliche Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.