

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Heidweiler, Teilgebiet „Änderung Bebauungsplan ‚SO Versandhandelsbetrieb‘ in ‚Gewerbegebiet‘ “**

**I. Bauplanungsrechtliche 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 Aufständering der Modultische (Fundamente) inkl. Nebenanlagen ein maximaler Versiegelungsgrad von 4 % der Gebietsfläche festgesetzt.

Die in den Nutzungsschablonen festgelegten zulässigen Grundflächen sind Höchstwerte. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

**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 m<sup>2</sup>.

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 Werbeablagen 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.