

**Ortsgemeinde Bleialf
Behauingenlan SB - Ve**

Änderung

This technical site plan illustrates a construction project area, likely a railway interchange or yard, with the following key features and dimensions:

- Dimensions:**
 - Widths: 63/2, 63/3, 144/36, 144/37, 144/38, 144/39, 144/40, 144/50, 144/51, 144/52, 144/53, 144/54, 144/55, 144/56, 144/57, 144/58, 144/59, 144/60, 144/61, 144/62, 144/63, 144/64, 144/65, 144/66, 144/67, 144/68, 144/69, 144/70, 144/71, 144/72, 144/73, 144/74, 144/75, 144/76, 144/77, 144/78, 144/79, 144/80, 144/81, 144/82, 144/83, 144/84, 144/85, 144/86, 144/87, 144/88, 144/89, 144/90, 144/91, 144/92, 144/93, 144/94, 144/95, 144/96, 144/97, 144/98, 144/99, 144/100.
 - Lengths: 74/3, 74/4, 74/5, 130/15, 130/16, 130/17, 130/18, 163/3, 163/4, 163/5, 163/6, 163/7, 163/8, 163/9, 163/10, 163/11, 163/12, 163/13, 163/14, 163/15, 163/16, 163/17, 163/18, 163/19, 163/20, 163/21, 163/22, 163/23, 163/24, 163/25, 163/26, 163/27, 163/28, 163/29, 163/30, 163/31, 163/32, 163/33, 163/34, 163/35, 163/36, 163/37, 163/38, 163/39, 163/40, 163/41, 163/42, 163/43, 163/44, 163/45, 163/46, 163/47, 163/48, 163/49, 163/50, 163/51, 163/52, 163/53, 163/54, 163/55, 163/56, 163/57, 163/58, 163/59, 163/60, 163/61, 163/62, 163/63, 163/64, 163/65, 163/66, 163/67, 163/68, 163/69, 163/70, 163/71, 163/72, 163/73, 163/74, 163/75, 163/76, 163/77, 163/78, 163/79, 163/80, 163/81, 163/82, 163/83, 163/84, 163/85, 163/86, 163/87, 163/88, 163/89, 163/90, 163/91, 163/92, 163/93, 163/94, 163/95, 163/96, 163/97, 163/98, 163/99, 163/100.
- Streets and Areas:**
 - Bahnhofstraße
 - Winterscheider Straße K102
 - SO_EZH (highlighted in orange)
 - ST (highlighted in orange)
 - WW (highlighted in yellow)
 - Am Bahnhof
- Building Footprints:** Shown as grey and brown rectangles.
- Scale:** M. 1:500
- Orientation:** N
- Table:** SO_EZH

0,8	II	SD
FH ≤ 9,00		14°-22°

Legende		Beispiele zur Erläuterung		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)	Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung	
SO EZH Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel				
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)				
GRZ 0,8	Grundflächenzahl 0,8			
II	Anzahl der Vollgasosse			
FH ≤ 9,0m	Fristhöhe max. 9,0 m			
14° - 22°	Dachneigung			
SD	Satteldach			
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)				
Baugrenze				
Vertikale Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)				
Stratenverkehrsflächen				
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)				
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ WW festgesetzt (vgl. Planzeichnung).				
Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets SO-EZH erfolgt ausschließlich über den in der Planzeichnung eingezeichneten Bereich für die Ein- und Ausfahrt.				
Die innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches dargestellte Ein- und Ausfahrt darf eine Breite von maximal 8,00 m nicht überschreiten.				
1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)				
Auf dem im Plan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist die Rückhaltung in Becken und Bauwerken sicherzustellen und für ein Volumen von 50 l/m ² auszulegen.				
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)				
Wasserdurchlässige Beläge				
Neu anliegende Kitz.-Stellplätze sowie Lager- und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, soweit dort keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder abgestellt werden.				
1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)				
Die RWE Deutschland AG erhält gemäß der Planzeichnung ein Leitungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.				
Im Sondergebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde sowie des Eifelkreises Bitburg-Prüm ohne örtliche Definition festgesetzt.				
1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)				
1.9.1 Stellplatzbegrenzung				
Auf der privaten Park- / Stellplatzanlage im Sondergebiet SO-EZH ist je fünf Stellplätze mindestens ein geeigneter Laubbau aus der Art(en) Holzstamm zu pflanzen.				
Die Baumpflanzungen erfolgen innerhalb von Grünflächen oder sind mit Grünflächen bzw. unbefestigten Flächen oder Baumscheiben in einer dem Standort entsprechenden Größe zu versehen. Die Baumscheiben können auch überfahrbar ausgeführt werden.				
1.9.2 Begrünung der Fassaden				
Zur landwirtschaftlichen Einbindung des Baukörpers sind Fassadendächer, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, mit zwei Kleiterpflanzen zu begrünen. An den Wänden sind hierzu entsprechende Kletterhilfen zu installieren.				
1.9.3 Randliche Eingrünung A1 und A2				
In den in der Planzeichnung mit A1 und A2 bezeichneten Flächen sind je 0,00 m ² Fläche 50,00 m breiter Bereichen ist eine zweireihige Pflanzung anzulegen.				
Bestehende Strukturen können dem Pflanzmaß angepasst werden.				
1.10 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingräften (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 - 21 BNatSchG)				
Die landesplanerischen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfähigkeit der baulichen Anlagen auf dem privaten Baugrundstück folgt.				
2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz				
2.1 Sachlicher Geltungsbereich				
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einrichtungen, Kitz.-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den Baugenehmigungsfähigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.				
2.2 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)				
2.2.1 Dachaufbauten				
Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Gebäudeteile sind zudem Flachdächer und leicht geneigte Dächer zulässig.				
2.2.2 Dachaufbauten				
Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Sie haben auf der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Der First bzw. der obere Abschluss vom Dach aufbauen muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen (senkrechte Messung). Bei Pultdächern, auch wenn diese gegen ein anderes Pultdach stoßen, gilt der oberste Abschluss der Dachhaut als Firstlinie.				
2.2.3 Werbeanlagen				
Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung errichtet.				
Pro Fassadenseite ist jeweils eine, auf der Fassade flächig angebrachte, Werbeanlage mit einer maximalen Größe von bis zu 10,00 m ² zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Fassade zur Hauptstraße. Hier ist alternativ ein Ausleger mit einer maximalen Größe von bis zu 5,00 m ² zulässig.				
Zusätzlich ist maximal ein freistehender Werbeträger, der unabhängig vom Gebäude auf dem Grundstück der Leistung errichtet wird, im Bereich der Haupttraufe zulässig. Die Ansichtfläche darf maximal 5,00 m ² auf jeder Seite betragen. Die Anlage darf eine Höhe von 6,00 m - demessens über dem tatsächlichen Gelände - nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Fahnen, Unzulässig sind Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschriftungen für Werbeanlagen.				
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauG				
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauG)				
Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:				
SO EZH = Sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“				
Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m ² zulässig, dessen Warenentnahmen sich gemäß Sortimentsliste 1 der Ortsgemeinde Bleialf auf nahtversorgungsrelevante Sortimente beschränkt:				
1.2 Textliche Festsetzungen				
1.3 Bestandteile des Bebauungsplans				
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.				
1.4 Ortsgemeinde Bleialf				
Bebauungsplan „Bleialf, Bahnhofstraße“ – 2. Änderung gemäß § 13a BauGB				
1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)				
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.				
1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)				
Auf dem im Plan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist die Rückhaltung in Becken und Bauwerken sicherzustellen und für ein Volumen von 50 l/m ² auszulegen.				
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)				
Wasserdurchlässige Beläge				
Neu anliegende Kitz.-Stellplätze sowie Lager- und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, soweit dort keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder abgestellt werden.				
1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)				
Die RWE Deutschland AG erhält gemäß der Planzeichnung ein Leitungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.				
Im Sondergebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde sowie des Eifelkreises Bitburg-Prüm ohne örtliche Definition festgesetzt.				
1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)				
1.9.1 Stellplatzbegrenzung				
Auf der privaten Park- / Stellplatzanlage im Sondergebiet SO-EZH ist je fünf Stellplätze mindestens ein geeigneter Laubbau aus der Art(en) Holzstamm zu pflanzen.				
Die Baumpflanzungen erfolgen innerhalb von Grünflächen oder sind mit Grünflächen bzw. unbefestigten Flächen oder Baumscheiben in einer dem Standort entsprechenden Größe zu versehen. Die Baumscheiben können auch überfahrbar ausgeführt werden.				
1.9.2 Begrünung der Fassaden				
Zur landwirtschaftlichen Einbindung des Baukörpers sind Fassadendächer, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, mit zwei Kleiterpflanzen zu begrünen. An den Wänden sind hierzu entsprechende Kletterhilfen zu installieren.				
1.9.3 Randliche Eingrünung A1 und A2				
In den in der Planzeichnung mit A1 und A2 bezeichneten Flächen sind je 0,00 m ² Fläche 50,00 m breiter Bereichen ist eine zweireihige Pflanzung anzulegen.				
Bestehende Strukturen können dem Pflanzmaß angepasst werden.				
1.10 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingräften (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 - 21 BNatSchG)				
Die landesplanerischen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfähigkeit der baulichen Anlagen auf dem privaten Baugrundstück folgt.				
2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz				
2.1 Sachlicher Geltungsbereich				
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einrichtungen, Kitz.-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den Baugenehmigungsfähigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.				
2.2 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)				
2.2.1 Dachaufbauten				
Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Gebäudeteile sind zudem Flachdächer und leicht geneigte Dächer zulässig.				
2.2.2 Dachaufbauten				
Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Sie haben auf der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Der First bzw. der obere Abschluss vom Dach aufbauen muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen (senkrechte Messung). Bei Pultdächern, auch wenn diese gegen ein anderes Pultdach stoßen, gilt der oberste Abschluss der Dachhaut als Firstlinie.				
2.2.3 Werbeanlagen				
Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung errichtet.				
Pro Fassadenseite ist jeweils eine, auf der Fassade flächig angebrachte, Werbeanlage mit einer maximalen Größe von bis zu 10,00 m ² zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Fassade zur Hauptstraße. Hier ist alternativ ein Ausleger mit einer maximalen Größe von bis zu 5,00 m ² zulässig.				
Zusätzlich ist maximal ein freistehender Werbeträger, der unabhängig vom Gebäude auf dem Grundstück der Leistung errichtet wird, im Bereich der Haupttraufe zulässig. Die Ansichtfläche darf maximal 5,00 m ² auf jeder Seite betragen. Die Anlage darf eine Höhe von 6,00 m - demessens über dem tatsächlichen Gelände - nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Fahnen, Unzulässig sind Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschriftungen für Werbeanlagen.				
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauG				
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauG)				
Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:				
SO EZH = Sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“				
Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m ² zulässig, dessen Warenentnahmen sich gemäß Sortimentsliste 1 der Ortsgemeinde Bleialf auf nahtversorgungsrelevante Sortimente beschränkt:				
1.2 Textliche Festsetzungen				
1.3 Bestandteile des Bebauungsplans				
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.				
1.4 Ortsgemeinde Bleialf				
Bebauungsplan „Bleialf, Bahnhofstraße“ – 2. Änderung gemäß § 13a BauGB				
1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)				
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.				
1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)				
Auf dem im Plan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist die Rückhaltung in Becken und Bauwerken sicherzustellen und für ein Volumen von 50 l/m ² auszulegen.				
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)				
Wasserdurchlässige Beläge				
Neu anliegende Kitz.-Stellplätze sowie Lager- und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, soweit dort keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder abgestellt werden.				
1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)				
Die RWE Deutschland AG erhält gemäß der Planzeichnung ein Leitungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.				
Im Sondergebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde sowie des Eifelkreises Bitburg-Prüm ohne örtliche Definition festgesetzt.				
1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)				
1.9.1 Stellplatzbegrenzung				
Auf der privaten Park- / Stellplatzanlage im Sondergebiet SO-EZH ist je fünf Stellplätze mindestens ein geeigneter Laubbau aus der Art(en) Holzstamm zu pflanzen.				
Die Baumpflanzungen erfolgen innerhalb von Grünflächen oder sind mit Grünflächen bzw. unbefestigten Flächen oder Baumscheiben in einer dem Standort entsprechenden Größe zu versehen. Die Baumscheiben können auch überfahrbar ausgeführt werden.				
1.9.2 Begrünung der Fassaden				
Zur landwirtschaftlichen Einbindung des Baukörpers sind Fassadendächer, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, mit zwei Kleiterpflanzen zu begrünen. An den Wänden sind hierzu entsprechende Kletterhilfen zu installieren.				
1.9.3 Randliche Eingrünung A1 und A2				
In den in der Plan				