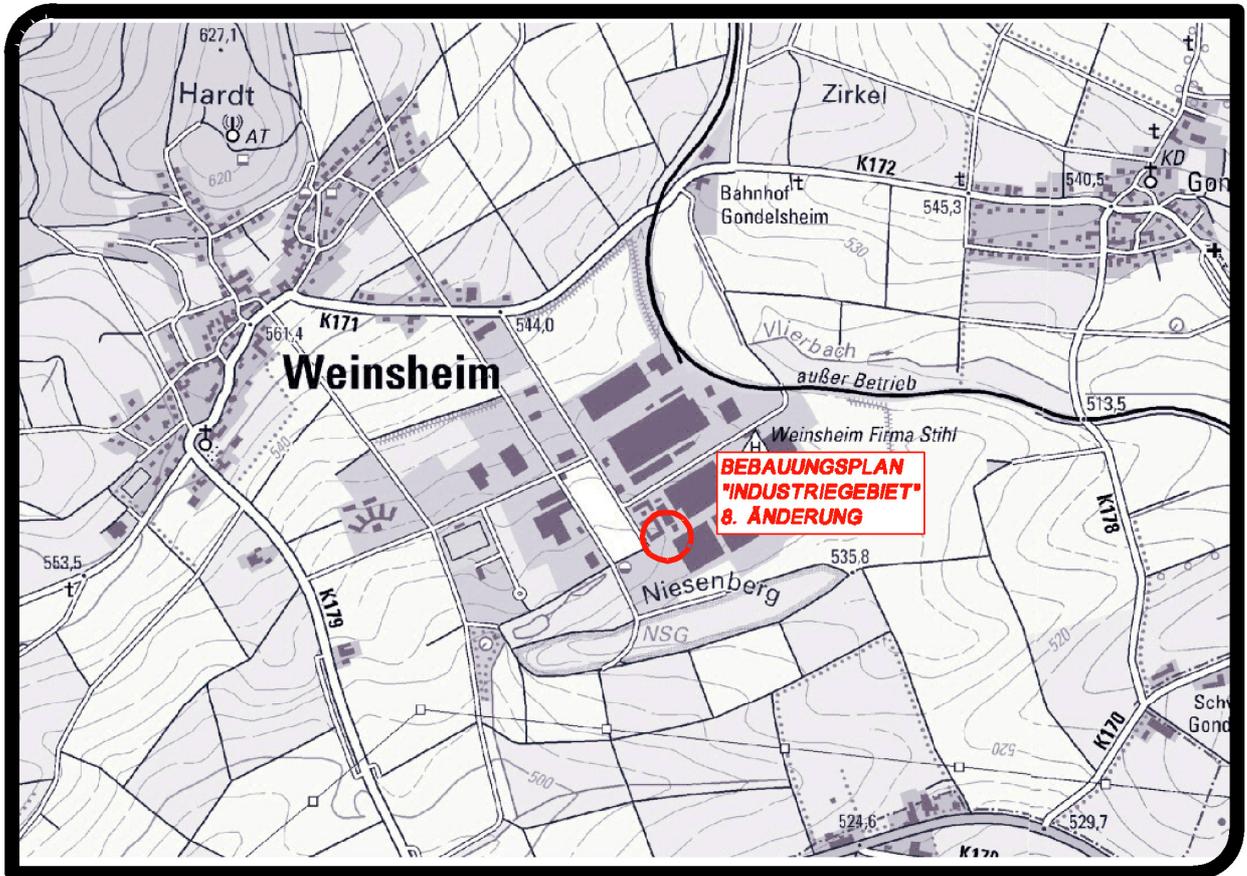


# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET" 8. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM  
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 786

DATUM: 14.02.2022

BEARBEITUNG:

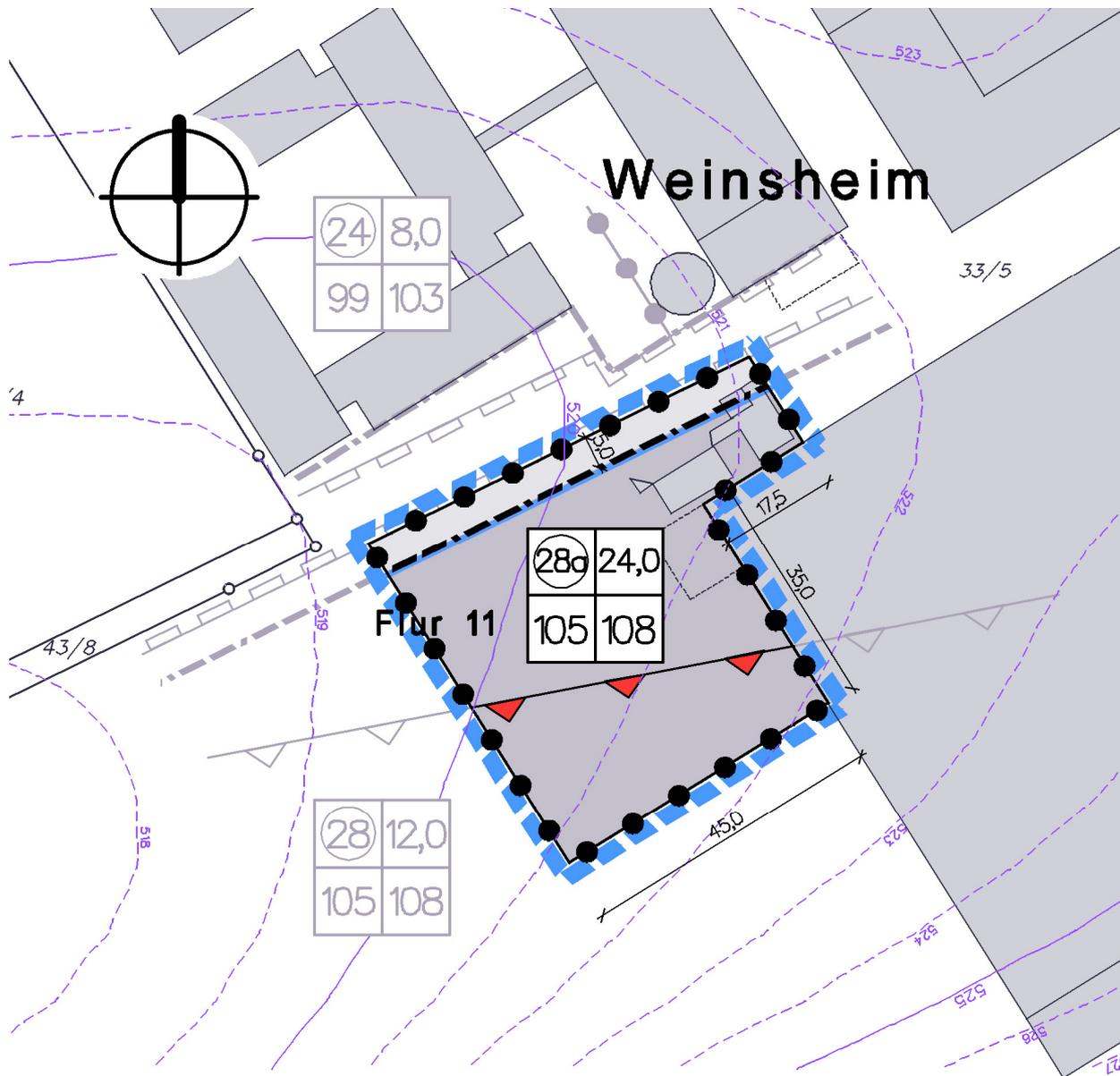
**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02605/9636-0  
TELEFAX 02605/9636-36  
Info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

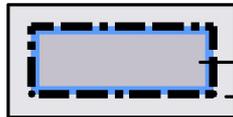
M. 1:1.000



## NUTZUNGSSCHABLONE

<b>ART DER BAUL. NUTZUNG</b>  <b>Gle</b>	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN</b>  TH max SIEHE EINZELEINTRAG
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b>  0,8	<b>BAUMASSEZAHL</b>  <b>20,0</b>
<b>BAUWEISE</b>  -	<b>DACHFORM</b>  FLACHDACH

## ZEICHENERKLÄRUNG



Gle = eingeschränktes Industriegebiet  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8

Grundflächenzahl GRZ max.

20,0

Baumassenzahl BMZ max.

TH max

Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenschichtlinien z.B. 521 m ü. NHN



Gebiete, in denen bestimmte Stoffe (hier: Stäube) nicht emittiert werden dürfen

LAUFENDE NR.	MAXIMALE TRAUFGHÖHE
Lw NACHTS	Lw TAGS

Füllschema Einzeleinträge

Lw

maximal zulässiger Schall-Leistungspegel

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „eingeschränktes Industriegebiet“ (Gle) festgesetzt:
  - 1.1 In der ausgewiesenen Zone nördlich des Niesenberges sind gemäß § 9 (1) Ziffer 23 BauGB Anlagen, die Stäube emittieren, nicht zulässig.
  - 1.2 Es sind gem. § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel Lw in dB(A) nicht überschreiten. Hinweis: Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
  - 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßgebliche Festlegung. Die max. zulässige Bauhöhe (Traufhöhe) kann mit flächenhaft untergeordneten technischen und baulichen Anlagen wie Schornsteine/Kamine, Siloanlagen überschritten werden.
  - 2.2 Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe gilt als Maximalwert. Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB) sowie Pflanz- und Erhaltungspflichten (gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB):**

3. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und über Leichtstoffabscheider dem vorhandenen öffentlichen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 88 (1) und (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Zulässig sind Flachdächer. Sie sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. Für Nebenanlagen ist keine Dachform vorgeschrieben.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken.

Eine Befestigung oberhalb einer Höhe von 12 m ist unzulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung von Anlagenteilen über 12 m Traufhöhe nicht zulässig.

3. Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z.B.: offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.). Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden (§ 10 (4) LBauO).

## **HINWEISE**

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 und DIN 19731 in aktueller Fassung bleiben zu beachten.
2. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
3. Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, es werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Insbesondere bei Indizien auf Bergbau/Altbergbau wird für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

4. Denkmalschutz I (Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte): Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten etwaige geologische und paläontologische Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).
5. Denkmalschutz II (Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier): Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
6. Radonvorsorge: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal an tektonischen Bruch- und Klüftzonen ein erhöhtes Radonpotential möglich ist. Es werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt generell, Neubauten, in denen sich dauerhaft Menschen aufhalten, von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
  - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Aufenthaltsräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser

7. Starkregenereignisse: Extreme Starkregen und Hochwasser führen immer häufiger zu schweren Schäden an Gebäuden und Bauwerken. Durch eine angepasste Bauweise, Ausrüstung und Nutzung der Gebäude kann ein wirkungsvoller Schutz gegen Hochwasser und Starkregen erreicht werden durch z.B. erhöhte Anordnung der Gebäude, gezieltes Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers, Bepflanzung von Flächen etc.. Es wird empfohlen, die Gefahr vor extremen Starkregen- und Hochwasserereignissen bereits frühzeitig in der Planung zur Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen.
8. Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.
9. Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planunterlage: Dezember 2020)
10. Aufhebungsbereich: Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“, der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet 8. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.