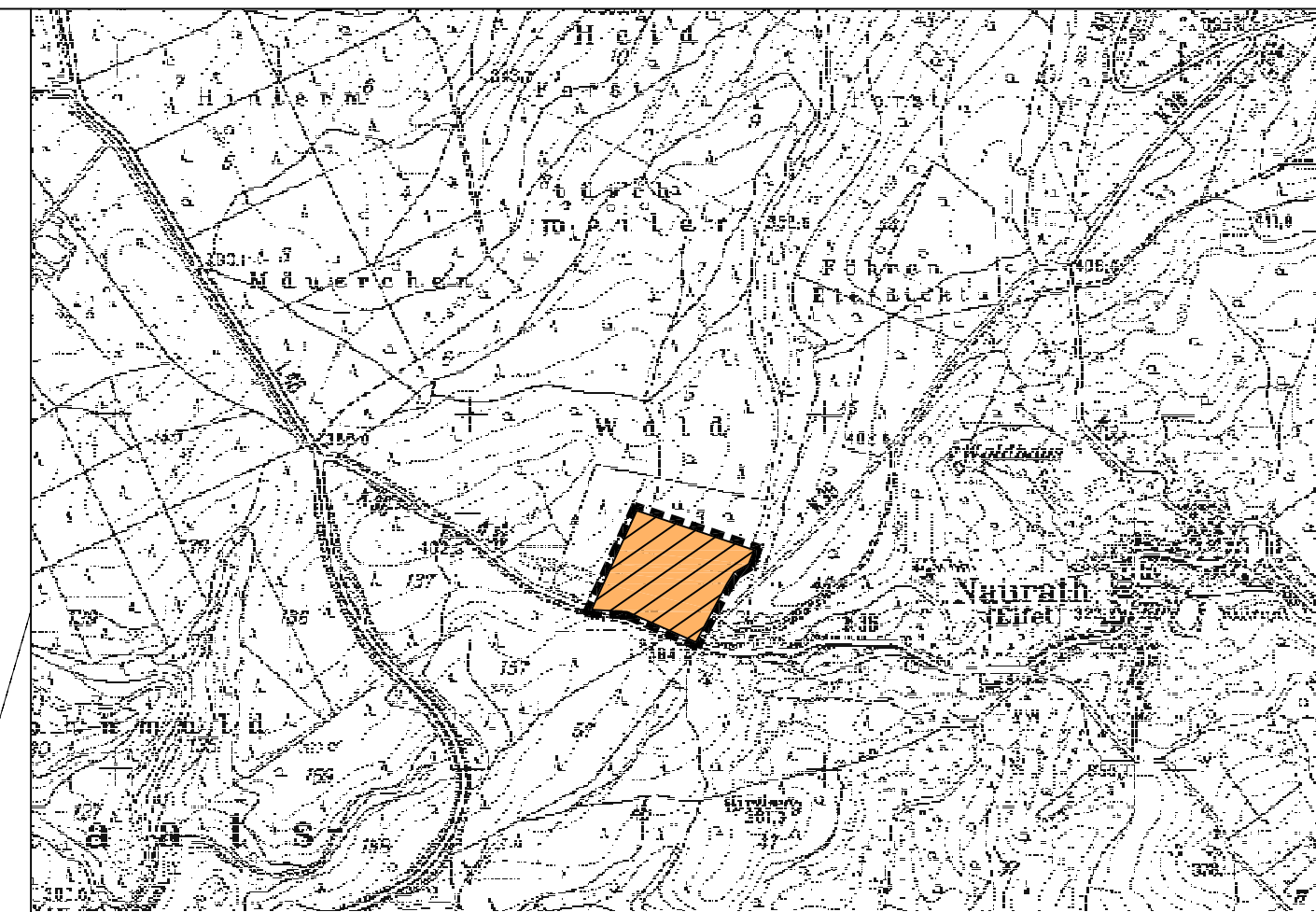
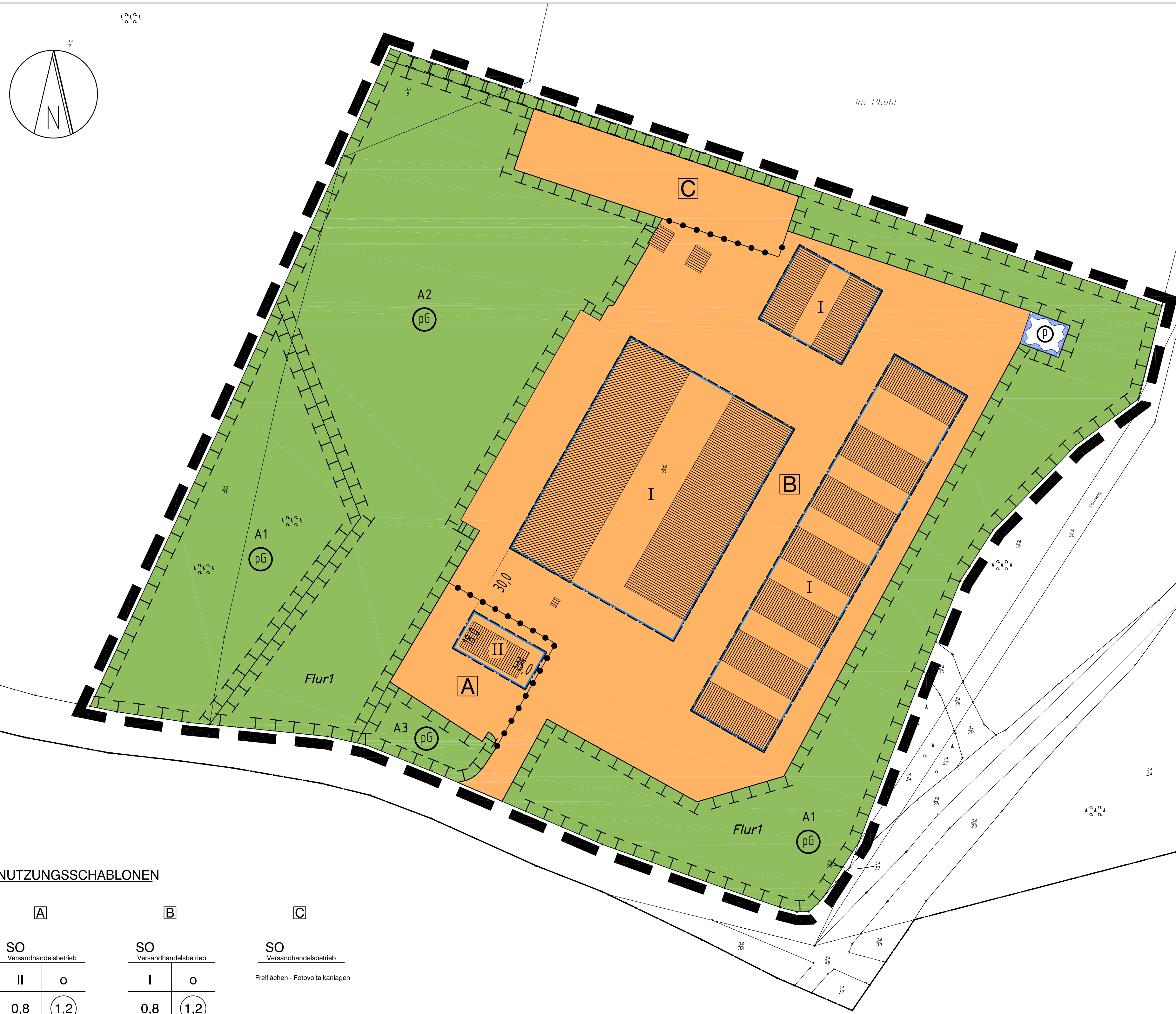


Teilgebiet "SO - Versandhandelsbetrieb"



Maßstab 1:20000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Versandhandelsbetriebe

SO

Maß der baulichen Nutzung

Bereichsbezeichnung (Nutzungsschablone), z.B.

A

Füllschema der Nutzungsschablone

II	BAUWEISE
III	GESCHOSS

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Grünflächen

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (private Rückhaltung)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft

Maßnahmen-Nr. (s. auch textL Festsetzungen)

A1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — — — —

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ● — ● — ● — ● — ● — ● —

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Bbld. „Palz“.

NUTZUNGSSCHABLONEN

A

SO

Versandhandelsbetrieb	
II	o
0,8	(1,2)

B

SO

Versandhandelsbetrieb	
I	o
0,8	(1,2)

C

SO

Versandhandelsbetrieb	
Freiflächen - Fotovoltaikanlagen	

Rechtsgradien zum Bebauungsplan Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2589) Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.04.1992 (BGBl. I, Seite 446) Planzonenverordnung (PlanZO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, Seite 56). Umkleieinrichtung Rheinland-Pfalz (UaRdO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 309) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, Seite 91) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, Seite 2723) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542) Landeswasserhaushaltsgesetz (LWHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2006 (GVBl. Seite 23), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 30) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2889) Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 162), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Landesgesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. Seite 142) Landeswasserhaushaltsgesetz (LWHG) in der Fassung vom 01.06.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2006 (GVBl. alle 286) Baumfällungsgesetz (BFÖG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I, Seite 1206), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2885)	Der Gemeinderat Heidweiler hat am 26.05.2010 gem. §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 09.07.2010 gem. §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. §4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem §2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 12.07.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.07.2010 gegeben.	Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. §4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 03.01.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.02.2011 gegeben.	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. §3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.01.2011 bis 18.02.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
(DS) Heidweiler, den 08. April 2011 Ortsbürgermeister	(DS) Heidweiler, den 08. April 2011 Ortsbürgermeister	(DS) Heidweiler, den 08. April 2011 Ortsbürgermeister	(DS) Heidweiler, den 08. April 2011 Ortsbürgermeister	
Gemeinderat Heidweiler hat am 01.03.2011 den Bebauungsplan § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Begründung wurde gebilligt. örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen den gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LÜmo in den ausweisigen als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich AZ: 502.2-31-11/11	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.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des §10 (3) BauGB angeordnet.	Mit der Bekanntmachung vom 20.05.2011 wurde der Bebauungsplan
GENEHMIGT	AUSFERTIGUNG	RECHTSVERBINDLICH		
(DS) Heidweiler, den 08. April 2011 Ortsbürgermeister	(DS) Wittlich, den 12.05.2011 (Hermann Brück)	(DS) Heidweiler, den 17. Mai 2011 Ortsbürgermeister	(DS) Heidweiler, den 17. Mai 2011 Ortsbürgermeister	(DS) Heidweiler, den02.03. Mai 2011 Ortsbürgermeister

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT

STOLZ KINTZINGER

STADTPLANER SRL ARCHITEKT

MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur

12419 walden, walden 14

telefon: 06507 97 22 88 • e-mail: info@hogners.de

Maßstab 1:1.000

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

März 2011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nachfolgende Nutzungen festgesetzt:
„Sondergebiet - Versandhandelsbetrieb -“ (SO(Versandhandelsbetrieb)) gem.
§ 11(2) BauNVO
In den festgesetzten Teilbereichen unterschiedlicher Nutzung (A bis C) sind zulässig:
Teilbereich A
Fläche für Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen als Verwaltung, Lagerhaltung, Kommissionierung und Versand sowie einer Betriebswohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige
Teilbereich B
Gebäude mit maximal 1 Vollgeschöß für Lagerhaltung, Kommissionierung und Versand.
Teilbereich C
Ausschließlich Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie durch Fotovoltaik (Freiflächenanlagen).
Freiflächen-Fotovoltaikanlagen außerhalb des Teilbereiches C werden ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung
1. Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO.
Teilbereich A
Firsthöhe: max. 10,00 m
Traufhöhe: max. 7,50 m
Teilbereich B
Firsthöhe: max. 7,00 m
Traufhöhe: max. 5,00 m
Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.
2. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablonen im Plan jeweils festgesetzten Höchsterhöhen. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
3. Im Teilbereich B darf bei offener Bauweise gem. § 22(4) BauNVO innerhalb desselben Grundstücks eine Baulänge von 50 m überschritten werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze, Verladerrampen und Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Stellflächen für Fotovoltaikanlagen im Teilbereich C gem. § 12 BauNVO Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO unzulässig.
5. Teilbereich C (Freiflächen-Fotovoltaikanlagen)
Für die Aufständerung der Modulfläche (Fundamente) ind. Nebenanlagen wird i.V.m. § 9(1)2 BauGB ein Verriegelungsgrad von maximal 4% der Gelbtriebsfläche festgesetzt.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. Es sind ausschließlich genähte Dächer mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 - 7037) zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 3(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energieerzeugungslösungen sowie begrüntem Dachem zulässig.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 25 LBAu Nr. 10 Teilbereich A am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist zulässig. Lichtreklame ist an Gebäuden mit geneigten Dächern und Dächern mit unzulässigem Verbleib ausgenommen ist ein Werbefeld mit einer Maximalhöhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 8,0 m². Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25 BauGB

- Für die Außenbelichtung im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.
- Das vorhandene Entwässerungssystem für Oberflächenwasser ist auf Dauer funktionsfähig zu erhalten und zu naturnahen Verbesserungen der Oberflächenwasser zu nutzen.
- Die Entlastung von Schutzwasser im Landschaftsraum ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
- Sind aus bautechnischen oder Verkehrssicherungsgründen Gehölze zu fällen, so muss dies innerhalb der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) geschehen.
- Innerhalb des Teilbereich C sind nicht befestigte Bödenflächen in Grünland umzuwandeln. Dazu sind naturnahen mit Schutzwasser mit Niederschlagswasser in Krütauerntal z.B. RSM 72.1 mit heimischen Kräutern oder Heublautensaat einzusäen und für die Betriebszeit der Landaufbau extensiv zu pflegen. Düngung oder Pestizideinsatz ist auf den Flächen ausgeschlossen.
- Fallen innerhalb der Betriebsflächen Nadelbäume durch natürlichen Abgang oder aus Verkehrssicherungsgründen aus, sind sie durch Neupflanzungen von Laubbäumen und -sträuchern zu ersetzen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen innerhalb der Betriebsflächen sind ausschließlich Laubarten zu verwenden.
- Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - natürlichen Abgang bzw. Hiebsfälle sind die Nadelwälder im Rahmen einer naturnahen Waldbewirtschaftung in standortgerechte Laubwälder mit entsprechendem Waldrand umzuwandeln.
 - Die vorhandenen Laubwälder sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang bzw. Hiebsfällen wieder als Laubwälder zu begründen.
 - Falls vorhanden sind Gehölze in den Randbereichen sind - wie bisher - auch zukünftig mind. ein- bis zweimal im Jahr zu mähen bzw. zu mulchen.
- Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Der vorhandene Laubwald ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang bzw. Hiebsfälle wieder als Laubwald zu begründen.
 - Innerhalb der Flächen sind freie Bereiche sind - wie bisher - auch zukünftig extensiv zu bewirtschaften; grundsätzlicher Vorkitz auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung mit Schafen (max. 6 SK / ha im Jahresdurchschnitt) nicht vor dem 01. Juni oder max. 2 malige Mäh / Jahr nicht vor dem 15. Juni mit Abräumen des Mähgutes; auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs ist zu verzichten.
- Auf den im B-Plan mit A 3 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - fallen die vorhandenen Nadelbäume durch natürlichen Abgang oder aus Verkehrssicherungsgründen aus, sind sie durch Neupflanzungen von Laubbäumen und -sträuchern zu ersetzen
 - zusätzlich zu o.g. Gehölzen sind auf der Fläche verteilt noch 5 Laubbäume und 50 Stieleiche in lockeren Gruppen oder als geschlossene Hecke anzupflanzen (Umsetzung der Maßnahme: in der ersten Planperiode nach Rechtskraft des B-Planes).
- Als Arten können z.B. verwendet werden:
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbearbe (*Sorbus arbus*), Hochstamm, Zsm. 08., 12-14)
 - Rotblauer Schneebell (*Viburnum opulus*), Roter Haintrieb (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkiekrise (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (Rosa spp.); 3-5 Grundtriebe, Zsm. 08., 150-200

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgetreten ist, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminderung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BaueB, DIN 18915 in aktueller Fassung beiliegend zu beachten).
2. Der "Erfolg zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten.
3. Im Zuge der Baurealbitten ist eine bodenkundlich und umweltwissenschaftlich versuchte Bauleitplanung einzusetzen, die die Ausschachtarbeiten auf Vorkommen von Abfällen (z.B. Baueschutt, Hausmüll etc.) oder sonstige Hinweise auf Bodenkontaminationen (z.B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) beruht. Bei den geprüften Flächen ist eine sorgfältige Auswertung betrieut und die ordnungsgemäße Entsorgung möglicherweise belasteter Böden sicherstellen.
4. Die Umsetzung aktivier und passiver Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.
5. Sollten bei Baurealbitten Spuren früherer Besiedlung oder Fundenmaterial beobachtet werden, ist eine weitere Untersuchung vorzunehmen. Ist ursprünglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landschaftsarchitektur, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodenkenntnisplanung zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).
6. Die Baurealbittenzone von 15 m zur äußeren Strecke der K 38 ist, gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStVG, die Baurealbittenzone von 15 m zur äußeren Strecke der K 38 ist, gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStVG, die Baurealbittenzone, d.h. es sind keine weiteren Einbauten innerhalb der Baurealbittenzone zulässig. Die Baurealbittenzone gilt auch für Werbeanlagen.

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Gemarkung Heidweiler

Auszug aus der Flurkarte, Stand: November 2009, Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues

Heidweiler, "SO - Versandhandelsbetrieb"