

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GR** maximal zulässige Grundfläche
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Ok** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
 - o** Offene Bauweise
 - B** Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - S** Straßenverkehrsflächen
 - W** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"
 - B** Straßenbegrenzungslinie

- Ein- und Ausfahrt**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - U** Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - A** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - M** Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. der textlichen Festsetzungen
- 6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - S** passive Schallschutzmaßnahme gem. Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen (Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen)

- 7. Sonstige Planzeichen**
 - U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St** Zweckbestimmung: Stellplätze
 - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - K** Kennzeichnung Abfahrt (Rampe) und Kurve gem. Punkt 5 der textlichen Festsetzungen
 - H** Höhenanschlusspunkt in Meter ü. NNH
- 8. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und § 6 BauO)
 - FD** Flachdach

Beikarte 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, freie Schallausbreitung, schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Die Maßnahme ist mit Bau des Gebäudes durchzuführen.



Beikarte 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, freie Schallausbreitung, Räume zur Nachtschlafnutzung

Die Maßnahme ist mit Bau des Gebäudes durchzuführen.



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Vorhaben**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, bestehend aus:

 - Einem Betriebsgebäude mit Kesselhaus und Kühlung für die Bierproduktion
 - Geschäftsräume ohne Direktverkauf und Ausschank
 - Büro- und Verwaltungsräumen, Sozialräume
 - Hochregallager, Malzlagerräume sowie Technikräume
 - Insgesamt maximal eine Wohnung für Aufsichtspersonal und Betriebspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1. Zulässige Grundfläche** (Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)
 - 2.2. Vollgeschosse** (Siehe Planeintrag)
 - 2.3. Höhe baulicher Anlagen**
 - a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in m ü. NNH festgesetzt.
 - b) Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.
 - c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% der Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 - a) Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - b) Zur Sicherstellung eines Abstandes zwischen dem Wald und dem Plangebiet und zur Vermeidung von Gefahren durch umstürzende Bäume aus dem angrenzenden Wald auf regelmäßig genutzte Aufenthaltsbereiche sind in der Maßnahmenfläche M 1 bauliche Anlagen und Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung widersprechen, unzulässig. Unzulässig sind insbesondere Anlagen und Nutzungen, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, wie Freizeitspiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Grillplätze sowie Gartenhäuser, die zum Aufenthalt bestimmt sind.
- 4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - a) Maßnahme 1: Neupflanzung einer Baumgruppe

Im östlichen Plangebiet sind auf der gem. Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche insgesamt 6 heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Standorte auf der Fläche sind so zu wählen, dass ein genügend großer Abstand untereinander gewährleistet ist (Ausschluss von Konkurrenz). Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann darum um 3 m in alle Richtungen abgewichen werden. Aufgrund der Lage in einem thermischen stark belasteten Raum dürfen nur Klimagassensitive, einheimische Laubbäume (z. B. verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von 20/25 oder einer Höhe von 250/300 erforderlich) gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Bäume in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl kann sich in Form einer Mischung an der Pflanzliste 1 unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.
 - b) Maßnahme 2: Anlage eines Saum-/Randstreifens

Im südlichen Geltungsbereich ist auf der gem. Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche ein flächendeckender naturnaher und strukturreicher Saum anzulegen. Verkehrssichernde Maßnahmen sowie eine alternierende Mahd des Krautsaums alle 3 bis 4 Jahre sind zulässig. Der Krautsaum muss jedoch durch periodisches Freischneiden erhalten bleiben. Wenn eine Mahd erfolgt, ist diese vorwiegend im Herbst durchzuführen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist der Saum regelmäßig einmal jährlich zurückzuschneiden so dass die Funktionsfähigkeit gewährleistet bleibt.

Die Maßnahme ist in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Retentionsanlage durchzuführen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - a) Maßnahme 5: Versickerungsfähige Beläge

Zur Befestigung von Stellplätzen, Gebäudezuwegungen und Hauszufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,6 (z. B. offenes Pflaster, Dränpflaster, wassergebundene Decken, Kies etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen davon sind aus technischen Gründen die Abfahrt (Rampe) und Kurve gem. Eintrag in der Planzeichnung.
 - b) Maßnahme 6: Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksstelle, die entsprechend der festgesetzten zulässigen Grundfläche nicht überbaut bzw. die nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten befestigt werden dürfen, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o. ä.) ist nicht zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG**
 - a) Maßnahme 7: Lichtkonzept

Für das neu entstehende Gebäude ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten.

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u. a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Der Lichtcharakter der Leuchtmittel muss nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung am Gebäude ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern).
 - b) Maßnahme 8: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auszuführen. Dafür kommen u. a. folgende Maßnahmen in Betracht:

 - Einsatz matterter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o. ä. Materialien.
 - Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
 - Einsatz eingefärbter, nicht spiegelnder Materialien.
 - Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
 - Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.
 - Verzicht auf durchsichtige Überverglasungen oder beidseitig verglaste Treppenhäuser.
 - Vorgelegte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - a) Die mit LR bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.
 - b) Die mit GF bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Flurstücks 11, Flur 12 der Gemarkung Olewig zur Erschließung der Stellplätze für Pkw gemäß Planeintrag zu belasten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.
- 8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - 8.1. Passiver Schallschutz**

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

 - $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 - $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 - L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

 - $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_R nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in den Beikarten 1 und 2 auf der Planurkunde gekennzeichnet.
 - 8.2. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen**

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlüftung – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A) nicht überschritten oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.
- 9. Ortsübliche Bekanntschaften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, EN ISO-Normen bzw. VDI-Richtlinien können bei der Stadt Trier, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Rathaus Am Augustinerhof, Verwaltungsgebäude V, 54290 Trier, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Es gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

- Maßnahme 3: Strauchbestandener Böschungserosion**

Im nördlichen Geltungsbereich ist auf der gem. Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche ein struktureicher Böschungsbereich anzulegen. Hierzu hat pro 1m² mindestens eine Strauchpflanzung zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl kann sich an der Pflanzliste 2 unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.

Die Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Planperiode gleichwertig zu ersetzen. Die offenen Bodenflächen sind mit heimischen Bodendecker wie z. B. Efeu (Hedera helix) oder Frauenmantel (Alchemilla mollis) zu begrünen.

Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Bezugsfähigkeit des Gebäudes durchzuführen.
- Maßnahme 4: extensive Dachbegrünung**

Die Flachdächer des Neubaus sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht muss 10 cm betragen (Kennzeichnung M2 in der Planzeichnung).

Ausgenommen davon sind Terrassen, haustechnische Einrichtungen, Wartungsweg, Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandsteintechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

Die Maßnahme ist mit Bau des Gebäudes durchzuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - a) Maßnahme 5: Versickerungsfähige Beläge

Zur Befestigung von Stellplätzen, Gebäudezuwegungen und Hauszufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,6 (z. B. offenes Pflaster, Dränpflaster, wassergebundene Decken, Kies etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen davon sind aus technischen Gründen die Abfahrt (Rampe) und Kurve gem. Eintrag in der Planzeichnung.
 - b) Maßnahme 6: Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksstelle, die entsprechend der festgesetzten zulässigen Grundfläche nicht überbaut bzw. die nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten befestigt werden dürfen, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o. ä.) ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG**
 - a) Maßnahme 7: Lichtkonzept

Für das neu entstehende Gebäude ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten.

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u. a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Der Lichtcharakter der Leuchtmittel muss nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung am Gebäude ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern).
 - b) Maßnahme 8: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auszuführen. Dafür kommen u. a. folgende Maßnahmen in Betracht:

 - Einsatz matterter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o. ä. Materialien.
 - Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
 - Einsatz eingefärbter, nicht spiegelnder Materialien.
 - Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
 - Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.
 - Verzicht auf durchsichtige Überverglasungen oder beidseitig verglaste Treppenhäuser.
 - Vorgelegte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - a) Die mit LR bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.
 - b) Die mit GF bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Flurstücks 11, Flur 12 der Gemarkung Olewig zur Erschließung der Stellplätze für Pkw gemäß Planeintrag zu belasten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - 8.1. Passiver Schallschutz**

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

 - $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 - $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 - L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

 - $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_R nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in den Beikarten 1 und 2 auf der Planurkunde gekennzeichnet.
 - 8.2. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen**

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlüftung – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A) nicht überschritten oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.
- 9. Ortsübliche Bekanntschaften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, EN ISO-Normen bzw. VDI-Richtlinien können bei der Stadt Trier, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Rathaus Am Augustinerhof, Verwaltungsgebäude V, 54290 Trier, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Es gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

- 1. Werbeanlagen**

Es sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie auf Dächern.

Werbeanlagen müssen sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen.

Werbeanlagen sind je Fassadenseite nur im Bereich des Erdgeschosses oder des ersten Obergeschosses zulässig. In der Summe dürfen die Anlagen 1/3 der Nutzungsbreite nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind: Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sowie Werbeflyer.

Werbeanlagen als Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,75m zulässig.

Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- 1. Pflanzliste**

Pflanzliste 1

 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Schwarzerle (Alnus glutinosa im direkter Bachnähe)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Gewöhnliche Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Elsbeere (Sorbus torminalis)

Pflanzliste 2

 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Heckenrose (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus spec.)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Pfaffenhütchen (Eunomus europaeus)

Qualitäten: 2xv, 60 - 100 cm hoch
- 2. Rodungszeitbeschränkung**

Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Das anfallende Schnittgut und Reisig sind bis spätestens 28.02. abzutransportieren.
- 3. Artenschutz**

Zum Ausgleich des Verlustes möglicher Fortpflanzungsstätten betroffener Vogelarten sind 8 künstlichen Halbhöhlen- sowie 8 Höhlenkästen an den randständigen Gehölen auf der Fläche Gemarkung Olewig, Flur 12, Flurstück 16 zu installieren:

 - 8 x Halbhöhle
 - 8 x Nischenbrüterhöhle

Zum Ausgleich des Verlusts von möglichen Fortpflanzungsstätten betroffener Fledermäuse sind 12 künstliche Spaltenquartiere (vier davon mit Winterquartiereinrichtung) an den randständigen Gehölen auf der Fläche Gemarkung Olewig, Flur 12, Flurstück 16 zu installieren. Ein freier Anflug der Quartierkästen ist auf Dauer zu gewährleisten.

 - 8 x Fledermaus-Universalthöhle
 - 4 x Fledermaus-Winterquartier

Die Anbringung der Kästen bzw. Quartiere muss spätestens 3 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

Eine Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag.
- 4. Starkregeneignisse / -vorsorge**

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regeneignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

 - Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
 - Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
 - Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
 - Errichtung zukunftsicher Gebäude oberhalb des Straßen niveaus,
 - Anhebung des Erdgeschossniveaus,
 - Herstellung von bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
 - Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraustritten mit Stufe,
 - Überflutungssicher Ausbildung von Lichthächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
 - Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
 - Anlage von Überlaufschwellen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

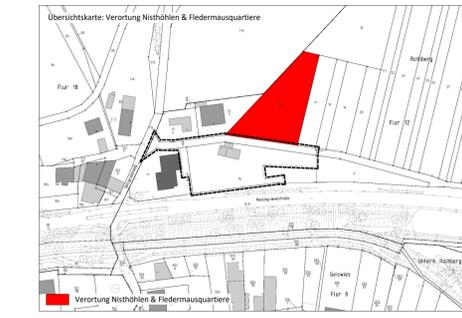
Informationen zu Starkregeneignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoport Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://geoport-wasser.rlp-im-welt.de/> und die entsprechende Starkregengefährdenkarte kann bei der Stadtverwaltung Trier, beim Tiefbauamt eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/service/is/10081/>, Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 0631/2398-0 „Leitfaden Stark-regen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbeschütz“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- DIN-Normen, EN ISO-Normen und VDI Richtlinien**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, EN ISO-Normen bzw. VDI-Richtlinien können bei der Stadt Trier, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Rathaus Am Augustinerhof, Verwaltungsgebäude V, 54290 Trier, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Es gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
- II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 Abs. 6 LbauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**
- 1. Dachform und Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Vorfahren	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2021
2. Ortsübliche Bekanntschaft des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.02.2022
3. Ortsübliche Bekanntschaft der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	08.02.2022
4. Ortsübliche Bekanntschaft des Ortes und der Dauer	08.02.2022
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Ortsübliche Bekanntschaft des Ortes und der Dauer	
7. Auslegung vom bis	
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
8. Ausfertigung	
9. Bekanntschaft des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

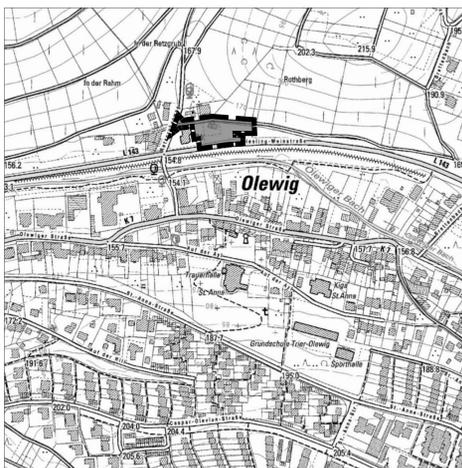
Für die Richtigkeit der Planunterlagen	Ausfertigung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 26.10.2020) übereinstimmen.	Der Rat der Stadt Trier hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Bauplanungsrechtlichen sowie baurechtlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan am als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten worden ist und die Beschlüsse ordnungsgemäß zustande gekommen sind. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und seine Bekanntschaft nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 3 GemO angeordnet.
Trier, den	Beigeordneter Trier, den Der Oberbürgermeister



Teil I VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN der Stadt Trier

BOL 28
Brauerei Olewig

Gemarkung: Olewig; Flur 12



BOL 28

Registrier-Nr. Stand: August 2024

Bebauungsplan:
BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung gmbh
Bismarckstraße 176
54290 Trier, NRW
Tele: 0631-239-0