

**NUTZUNGSSCHABLONEN**

	ART DER BAIL. NÜTZUNG	HÖHE BALLHOER ANLAGEN
<b>1</b>	<b>GE</b>	GH max. 14,00 m
	GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOßFLÄCHENZAHL.
	0,8	(1,6)
	BALWEISE	DACHFORM
a	-	
<b>2</b>	<b>GI</b>	GH max. 14,00 m
	GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOßFLÄCHENZAHL.
	0,8	(1,6)
	BALWEISE	DACHFORM
a	-	
<b>3</b>	<b>GI</b>	GH max. 30,00 m
	GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOßFLÄCHENZAHL.
	0,8	(1,6)
	BALWEISE	DACHFORM
a	-	

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)



GE = Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche



GI = Industriegebiete (§ 9 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6

Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

0,8

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GH<sub>max</sub>=14,00 m Höhe baulicher Anlagen (GH=Gebäudehöhe) max.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Abwasser (Kläranlage)

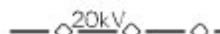


Abwasser (Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung)

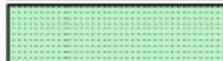


Elektrizität (Trafostation)

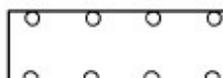
### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  20 kV / 110 kV Freileitung (Westnetz GmbH)
-  Leitungsmittelachse der 110 kV Freileitung (Westnetz GmbH)
-  20 kV Erdkabel
-  Gashochdruckleitung Gerolstein-Prüm
-  geplanter Schmutzwasserkanal
-  geplanter Niederschlagswasserkanal

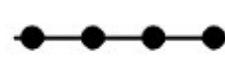
### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünfläche

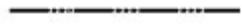
### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. **A** Ordnungsbereich für die Landespflege

### Sonstige Planzeichen

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  Schutzstreifen der 20 kV / 110 kV Freileitung (Westnetz GmbH)
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Sonstige Darstellungen

-  Abgrenzung der Bereiche zulässiger Zusatzkontingente  
(Sektorzuordnung)  
(Quelle: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro)
-  Referenzpunkt der Sektoren (UTM-Weltkoordinate)  
X = 320056,02 / Y = 5565471,63  
(Quelle: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro)
-  Schallkontingentbereich  
(Quelle: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro)
- z.B.  Ordnungsziffer
-  Bauverbotszone
-  nicht eingemessener Fahrbahnrand
-  Wirtschaftsweg
-  Flurgrenze
-  Höhenschichtlinien z.B. 500 m ü. NHN

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

##### **1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)**

Ordnungsbereich 1 (zugleich F03, F04, F05): GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ordnungsbereich 2 (zugleich F01, F02, F06, F07): GI – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

Ordnungsbereich 3 (zugleich F01): GI – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

##### **1.2 UNZULÄSSIGKEIT (§ 1 (5) BauNVO)**

Ordnungsbereich 1: Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

##### **1.3 REGELUNG BESONDERER ZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) I.V.M. (9) BAUNVO)**

Einzelhandel: In allen Ordnungsbereichen ist Einzelhandel nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall mit Zustimmung der Ortsgemeinde zugelassen werden.

Bordellbetriebe: In allen Ordnungsbereichen sind Bordellbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: GRZ 0,8

Ordnungsbereiche 2 und 3: GRZ 0,8

### 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: GFZ 1,6

Ordnungsbereiche 2 und 3: GFZ 1,6

### 2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1 und 2: Gebäudehöhe max. 14,00 m

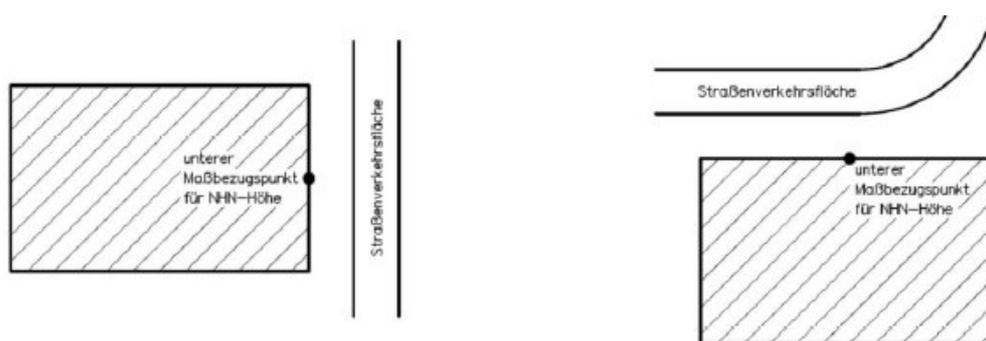
Ordnungsbereich 3: Gebäudehöhe max. 30,00 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

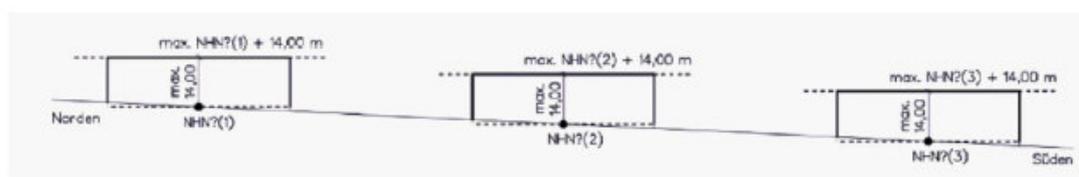
Als **oberer Maßbezugspunkt** gilt der höchste Punkt des Daches (Gesamthöhe des Baukörpers).

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt für die Ordnungsbereiche 1 und 2 die höchste NHN-Höhe, die in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade gemäß den Höhenlinien der Planzeichnung abzulesen bzw. rechnerisch zu ermitteln ist. Diese NHN-Höhe darf maximal um 14,00 m überschritten werden.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt für den Ordnungsbereich 3 die NHN-Höhe von 522,75 NHN. Diese NHN-Höhe darf maximal um 30,00 m überschritten werden.



**Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugs punktes für die Ordnungsbereiche 1 und 2**



**Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung für die Ordnungsbereiche 1 und 2**

### **3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)**

Garagen, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

### **4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Grenzabstände nach Landesbauordnungsrecht sind einzuhalten.

### **5 FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

## **6 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) ZIFFER 14 I.V.M. ZIFF. 20 BAUGB)**

### **6.1 FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG / ENTWICKLUNG EXTENSIVGRÜNLAND (ORDNUNGSBEREICH A)**

Die Fläche des Ordnungsbereichs A wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich A zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Auf der südlichen Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung sind südlich des Rückhaltebeckens je zwei Astschnitt- und Steinhaufen für die Waldeidechse anzulegen.

Hinweise: Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist mit Feuchtwiesen-Regiosaatgut einzusäen. Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Mindestpflanzqualität der Bäume: hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe

Die Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

## 6.2 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

## 6.3 ANBRINGEN VON NIST- UND QUARTIERHILFEN

Im Ordnungsbereich A und Ordnungsbereich C sind als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme insgesamt mindestens 20 Ersatznistkästen aufzuhängen, davon 8 für nischenbrütende Vogelarten und 10 für höhlenbrütende Vogelarten sowie 4 Koloniekästen für Sperlinge.

Ferner sind je angefangene 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Nistkasten für nischenbrütende Vogelarten sowie einer für höhlenbrütende Vogelarten auf den privaten Grundstücksflächen anzubringen.

Hinweise: Eine frühzeitige Aufhängung der Kästen im Vorlauf ist zu empfehlen. Die Kästen sind jährlich zu reinigen, abgängige Kästen zu ersetzen und über 5 Jahre einem Monitoring zu unterziehen.

## 6.4 ERRICHTUNG VON SITZSTANGEN

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Sitzstangen aus Rundholz als Sitzwarte für nahrungssuchende Greifvögel (Rotmilan und Turmfalke) zu errichten.

## 7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

### 7.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

15 % der jeweiligen gewerblichen Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs B wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Laubbäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Aptel von Groncels

## 7.2 ORDNUNGSBEREICH B – GEBIETSEINGRÜNUNG (PRIVAT)

Im Ordnungsbereich B ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume 2. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Plangebietsrand ist ein 1,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Die unterlagernden Flächen sind durch Ansaat mit artenreichem Regiosaatgut zu begrünen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

### 7.3 ORDNUNGSBEREICH C – GEBIETSEINGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich C ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume 2. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Plangebietsrand ist ein 1,50 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Die unterlagernden Flächen sind durch Ansaat mit artenreichem Regiosaatgut zu begrünen.

Entlang der Schmutz- und Niederschlagswasserleitung ist die Fläche beiderseits der Mittelachse in einem Abstand von jeweils 2,50 m von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):  
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;  
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsröse, Schwarzer Holunder

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

## 7.4 BEPFLANZUNG ENTSTEHENDER BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1 m sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):  
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

### Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu er-setzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

## **8 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) ZIFFER 21 BAUGB)**

### **8.1 110-KV-HOCHSPANNUNGSLEITUNG**

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung. Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen werden in der Planzeichnung dargestellt bzw. festgesetzt.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,00 m erreichen.

Im Randbereich sowie außerhalb der Leitungsschutzstreifen ist seitens der Bauherren sicherzustellen, dass höher wachsende Gehölze bei eventuellem Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung nicht gefährden.

Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Hier ist die Einsatz von Wildrasen möglich.

Hinweis: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind gemäß der Stellungnahme der Westnetz GmbH Dortmund vom 28.04.2020 dieser Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

### **8.2 20-KV-FREILEITUNG**

Die zeichnerisch festgesetzte Leitungstrasse der vorhandenen 20-kV-Freileitung wird mit ihrem 15 m breiten Schutzstreifen (7,50 m beidseits der Leitungssachse) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Hinweis: Bauliche Anlagen im Schutzstreifen sind im Vorfeld durch den Bauherrn mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Eine entsprechende Stellungnahme ist den Bauantragsunterlagen beizulegen. Es wird auf die konkreten Anregungen aus der Stellungnahme der Westnetz GmbH Bitburg vom 07.05.2020 in der Begründung, Kapitel „Ver- und Entsorgung“ verwiesen.

### 8.3 20-KV-KABEL

Die zeichnerisch festgesetzte Leitungstrasse des vorhandenen 20-kV-Kabels wird mit einem 1,0 m breiten Schutzstreifen (0,50 m beidseits der Leitungsachse) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Im Schutzstreifen sind Bebauung, Anpflanzungen tiefwurzender Gehölze und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt.

### 8.4 GAS-HOCHDRUCKLEITUNG

Die zeichnerisch festgesetzte Leitungstrasse der vorhandenen Gas-Hochdruckleitung wird mit einem 4,0 m breiten Schutzstreifen (2,0 m beidseits der Leitungsachse) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Im Schutzstreifen sind Bebauung, Anpflanzungen tiefwurzender Gehölze und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt.

## 9 ANFORDERUNGEN AN DIE EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND BAULICHEN ANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB, § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO)

### FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Der Bereich des Plangebietes wird aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange in 7 Teilflächen mit emissionsbezogenen Einschränkungen gegliedert.

Zulässig sind im Plangebietsbereich auf den Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

<b>Zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup></b>		
<b>Teilfläche</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
Schallkontingentbereich <b>F01</b>	65	48
Schallkontingentbereich <b>F02</b>	65	45
Schallkontingentbereich <b>F03</b>	65	46
Schallkontingentbereich <b>F04</b>	65	47
Schallkontingentbereich <b>F05</b>	65	47
Schallkontingentbereich <b>F06</b>	65	55
Schallkontingentbereich <b>F07</b>	65	55

Die Teilflächen / Ordnungsbereiche sind gemäß obiger Tabelle in der Planzeichnung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis E können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
Sektor A	7	5
Sektor B	12	6
Sektor C	10	7
Sektor D	1	0
Sektor E	8	1

Der Referenzpunkt der Sektoren ist in der Planzeichnung verortet und hat die UTM-Weltkoordinate: X = [320056,02]; Y = [5566471,63].

Für in den im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK} + L_{EK, ZUS}$  ersetzt werden.

Bezeichnung Sektor	Winkelangaben in Grad	
	Anfang	Ende
Sektor A	342	73
Sektor B	73	146
Sektor C	146	250
Sektor D	250	325
Sektor E	325	342

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691). Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen zuzuordnen, kann die Relevanzgrenze der DIN 45691 für jede Teilfläche angewendet werden.

Eine Inanspruchnahme von Immissionskontingenten anderer Teilflächen und/oder Teilen davon für Betriebe oder Anlagen ist möglich; eine erneute Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente ist nicht möglich.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist bei Realisierung konkreter Nutzungen sicherzustellen.

(Siehe auch Ausführungen in der Begründung.)

## **10 BAURECHT AUF ZEIT (§ 9 (2) BAUGB)**

Die Leitungstrassen der vorhandenen 20-kV-Freileitung sowie des 20-kV-Kabels mit 15,0 m bzw. 1,0 m breitem Schutzstreifen werden mit Baurecht auf Zeit festgesetzt. Die Einhaltung der Schutzstreifen mit den damit verbundenen Anforderungen an die Bebaubarkeit und Bepflanzbarkeit gilt solange, wie die bestehenden Trassen vorhanden sind. Erst nach Leitungsverlegung kann die Fläche gemäß den vorgesehenen Festsetzungen genutzt werden.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 11 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet.

Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

### 12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente, sichtdurchlässige Einfriedungen sind bis max. 2,50 m zulässig.

Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände.

## Hinweise

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die innerhäusliche/innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

**Starkregenvorsorge:** Die private, zukünftige Bebauung auf den Baugrundstücken ist so zu gestalten, dass Starkregenereignisse schadlos abgeleitet werden können. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen bautechnischer Möglichkeiten so gestaltet und hergerichtet, dass ein Gefährdungspotential minimiert wird. Ein völliger Ausschluss kann jedoch nicht gewährleistet werden. Die Grundstücksbebauung ist so zu errichten und/oder zu sichern, dass von Verkehrsflächen bei Starkregenereignissen überschießendes Wasser keine vermeidbaren Schäden anrichtet. Daher sollte z.B. das Erdgeschossniveau über der Oberkante der Verkehrsanlagen (Straße oder Fußweg) errichtet werden oder auf den Bau von Kellern verzichtet werden.

**Artenschutzrechtliche Hinweise:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der üblichen Bodenbruten im Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis vor dem 01.04. eines Folgejahres durchzuführen. Ansonsten ist die Baufeldfreimachung nur bei Untersuchung fraglicher Bereiche auf das Nichtvorhandensein von relevanten Niststätten durch einen Fachgutachter vor Baubeginn zulässig.

Vor Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sollten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten überprüft und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Umwidmung/Umgestaltung der Flächen umzusetzen.

Baubedingte Einbußen an Gebüsch und Bäumen innerhalb des Plangebiets und ggf. auch außerhalb davon sollten innerhalb des betroffenen Naturraums und im ökologischen Zusammenhang der lokalen Vogel- und Fledermauspopulation ersetzt werden.

Es sind zwei Sitzstangen aus Rundholz als Sitzwarte für nahrungssuchende Greifvögel (Rotmilan und Turmfalke) zu errichten.

Im Plangebiet und dessen Randbereichen sind als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme Ersatznistkästen für nischenbrütende und höhlenbrütende Vogelarten sowie Koloniekästen für Sperlinge, aufzuhängen. Eine frühzeitige Aufhängung der Kästen im Vorlauf ist zu empfehlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, sollten diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse empfohlen.

#### Begrünungsempfehlungen:

- Es wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen (z.B. mit Wildem Wein, Waldrebe, Geißblatt) sowie eine Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftoleranter Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt).
- Es wird eine extensive Begrünung von Gebäudedächern oder die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen empfohlen - unter Einsatz von blütenreichen Mischungen zur Förderung von Bläulingen.
- Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

**Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.**

(Für weitere Details siehe Begründung sowie Artenschutzgutachten)

**Wasserdurchlässige Beläge:** Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

**Vorhandene Dränagen:** Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundstücken vorhandene Dränagen auf den Grundstücken so umzuverlegen sind, dass die Funktionsfähigkeit des Dränagen-Systems als solches erhalten bleibt.

**Baugestalterische Empfehlungen:** Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

**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 Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Radonprävention:** Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes seitens des jeweiligen Bauherren (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind (siehe hierzu Kapitel „Immissionsschutz“ - Unterkapitel „Radon“).

**Denkmalschutz:** Die Plangebietsfläche wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. 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.

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz Koblenz vom 15.04.2020 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt). Daher ist der Beginn der Erdarbeiten der GDKE rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Beim Auftreten von erdgeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden 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.

**Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.