Verbandsgemeinde GEROLSTEIN

Zweckverband Industrie- und Gewerbepark der Verbandsgemeinde Gerolstein in Wiesbaum

BEBAUUNGSPLAN

Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum,

‘8. Änderung‘

Textliche Festsetzungen

Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Oktober 2026

Entwurf

ISU
Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB 3

1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung 8
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche 9
1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen 9
1.5 Flächen für den Gemeinbedarf 9
1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung 9
1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 9
1.8 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 10
1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 10
1.10 Flächen für die Landwirtschaft 10
1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
1.12 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 14
1.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 14

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) 15

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen 15
2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 16
2.3 Freiflächengestaltung 16

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften 17

4 Anhang 21

4.1 Pflanzliste und Pflanzqualitäten 21

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird festgesetzt:

GE 1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschoßfläche von 200 m²,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummern 6. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten.

GE 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
6. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 2 a = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-,, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m²,

3. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 4. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 3 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m² pro Wohnung,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 4. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

GE 3 a = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In Verbindung mit §1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-,, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m² pro Wohnung,
3. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummer 1 und 2 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
4. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 4. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

GI 1 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-,, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschoßfläche von 200 m²,
3. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummern 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

GI 2 = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

a) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art -ausgenommen Einzelhandelsbetriebe-,, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die der Eigenversorgung der nach Nummer 1 allgemein zulässigen Vorhaben dienen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschoßfläche von 200 m²,
3. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die maximal 10% der Bruttogeschossfläche höchstens jedoch 250 m² ausmachen und deren Umsatz nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen dienen.

c) nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummern 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO sowie die Baumassenzahl gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich GE 1, ist eine Überschreitung der GRZ gemäß §19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Teilbereich GE 1	GRZ = 0,6	BMZ = 8,0
Teilbereich GE 2 + 3	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0
Teilbereich GE 2a+ 3a	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0
Teilbereich GI 1	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0
Teilbereich GI 2	GRZ = 0,8	BMZ = 8,0

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}).

Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise um 60 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Begriffsdefinitionen

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden folgende Bezugspunkte und Begriffe definiert:

- Für die Bestimmung der First- und Traufhöhen ist die untere Bezugshöhe jeweils die 'Höhenlage des angrenzenden terrassierten Geländes ü. NN gemessen senkrecht zur Geländeoberfläche.

- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das auf der Gebäudemitte gemessene Maß von der Höhenlage des angrenzenden terrassierten Geländes ü. NN bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Dachkonstruktion, gemessen senkrecht zur Geländeoberfläche.

- Die ‘Firsthöhe’ (FH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der Höhenlage des angrenzenden terrassierten Geländes ü. NN bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der in der Planzeichnung ausgewiesen Fläche für den Gemeinbedarf wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

Zudem sind Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan als Mindestsichtfeld (Anfahrsicht) markierten Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 m ab Oberkante der K 43 nicht überschreiten.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zu folgenden Höchstgrenzen zulässig:

- bei Grundstücken, die auf einer Länge von mindestens 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Gesamteinfahrtsbreite von maximal 10 % der Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.
- bei Grundstücken die auf einer Länge von weniger als 100 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Gesamteinfahrtsbreite von maximal 10 m.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‘Wirtschaftsweg’ (WW) im Norden sowie entlang der südlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des

Bebauungsplans sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion auszubauen und zu erhalten.

Gemäß der Planzeichnung sind im Plangebiet Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Radweg ausgewiesen. Sie dienen der Unterbringung des Fahrradverkehrs.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" sind Ein- und Ausfahrten auf die Kreisstraße (K 75) und Landesstraße (L 26) grundsätzlich unzulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den ausgewiesenen Flächen für Verkehrsgrün pro Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig. Diese dürfen in ihrer Summe eine maximale Breite von 15,0 m nicht überschreiten. Sofern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsgrün' festgesetzt sind, dürfen diese in der vorgenannten Breite unterbrochen werden.

1.8 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Dachflächen aller Gebäude sind mit einem Gesamtflächenanteil von mindestens 60% von der Solarinstallations-Eignungsfläche für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Hierzu zählen insbesondere Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen und vergleichbare Anlagen.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen werden mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.10 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen für die Landwirtschaft gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 8a Abs. 1 und 3 BNatSchG sowie § 17 LPflG)

M 1: Anlage einer Gehölzabpflanzung mit vorgelagertem Krautsaum

- Pflanzung eines bis 25 m breiten Gehölzstreifens aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten mit abgestuftem vertikalem Aufbau und gebuchtetem Gehölzrand.
- Entwicklung eines extensiven Grünlandstreifens durch Aushagerungsmaßnahmen: Mahd 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni; auf Teilflächen mit um 4-6 Wochen verschobenen Mahdterminen. Abtransport des Schnittgutes. Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist ausgeschlossen.
- Anlage flächiger Versickerungs- und Retentionsflächen.

M 2: Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen inkl. Grabensystem mit Gehölzpflanzungen

- Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen und dauerhafte Begrünung. Naturnahe und vielseitige Gestaltung des Grabensystems (variierender Profilaufbau).
- Pflanzung standortgerechter Einzelbäume, Baumgruppen, Gebüsche.
- Anlage einer Extensivwiese feuchter bis mittlerer Standorte durch Ausbringen von heimischen Schnittgut aus extensivem wechselfeuchtem Grünland.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni.

M 3: Anlage einer Gehölzabpflanzung mit Retentions- und Versickerungsflächen sowie vorgelagerten Extensiv-Grünland und Gehölzpflanzungen

- Pflanzung eines zwischen 20-50 m Breite variierenden Gehölzstreifens mit vorgelagerten, auf der Restfläche verteilten Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen.
- Anlage flächiger Retentions- und Versickerungsflächen mit Grabensystem.
- Ansaat von krautreichem Grünland / Entwicklung von extensivem Grünland.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni.

M3a Wälle innerhalb der Fläche M 3

- Wälle sind mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3, auf der Nordseite bis max. 1:2 zu modellieren und mit heimischen Gehölzarten vollständig zu bepflanzen. Die maximale Höhe der Wälle beträgt 5 m.

M 4: Anlage einer naturnah gestalteten, kombinierten Teich- und Versickerungsanlage in Verbindung mit dem Auelbach

- Anlage von ausreichend dimensionierten, kombinierten Teich- und Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und regelbarem Ablauf zum ‚Auelbach'. Im Dauerstaubereich ist eine Sohlenbefestigung aus abdichtenden Lehm- und Tonschichten vorzusehen.
- Naturnahe Gestaltung des Teiches u.a. mit Flachwasserzonen (mind. 30 % des Uferbereiches) und flachen bis mäßig steilen Uferbereichen aus unterschiedlichen Substraten.
- Vielseitige Gestaltung (Mulden, Substratwechsel) des Versickerungsbereiches.
- Beseitigung von Verbauungselementen im Verlauf des ‚Auelbaches' und Einleitung einer naturnahen Fließgewässerdynamik.
- Pflanzung von Einzelbäumen und Gebüschen einheimischer, standortgerechter Arten im Uferbereich (max. 10 % der Uferlänge) und auf Versickerungsflächen (10-20 % Flächenanteil).
- Initialpflanzung von einheimischen, standortgerechten Seggen und Röhrichten in den Uferbereichen des Teiches und in dauerfeuchten Mulden der Versickerungsflächen.
- Ansaat von krautreichem Grünland feuchter bis wechselfeuchter Standorte. Ausbringen von Schnittgut aus benachbarten extensiven Feuchtgrünlandbeständen auf den Versickerungsflächen.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni.

M 5: Anlage eines Grabens mit Retentions- und Versickerungsflächen

- Anlage eines Grabens mit beidseitig 5 m breiten Retentions- und Versickerungsflächen.
- Mahd der Hochstaudenfluren und Grabenbereiche alle 3-5 Jahre im Winterhalbjahr.
- Pflanzung von Gebüschen und kleinkronigen Laubbäumen (v.a. Weiden, Erlen) (Flächenanteil der Gehölze 25-50 %).
- Ansaat von krautreichem Grünland und Hochstaudenfluren feuchter bis wechselfeuchter Standorte.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni.

M 6: Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen inkl. Grabensystem mit Gehölzpflanzungen und Wegeverbindung

- Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen (einschließlich Kleinstgewässern) mit anschließendem naturnah und vielseitig gestalteten Grabensystem (variierender Profilaufbau).
- Gehölzpflanzungen (Flächenanteil der Gehölze 25-50 %).
- Ansaat von krautreichem Grünland.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni.
- Anlage eines Rad-/Fußweg mit wassergebundenem Belag und geschwungener Linienführung.

M 7: Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen mit Gehölzpflanzungen und Wegeverbindung

- Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen (einschließlich Kleinstgewässern).
- Gehölzpflanzungen (Flächenanteil der Gehölze 25-50 %).
- Ansaat von krautreichem Grünland.
- Pflege: Mahd der Grünlandflächen 1 x pro Jahr nach dem 15. Juni.
- Anlage eines Rad-/Fußweg mit wassergebundenem Belag und geschwungener Linienführung.

M 8: Randeingrünung

- Anlage einer mind. 5reihigen Hecke, wobei die Bestimmungen zur Verkehrssicherheit einzuhalten sind. Die Pflanzung hat mit einer Mischung von einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zu erfolgen. Der Anteil der Bäume hat mindestens 10 % zu betragen.

M 9: Entwicklung von Extensiv-Grünland

- Die Fläche ist extensiv als Grünland zu nutzen. Maximal zweimalige Mahd mit dem ersten Schnitt ab 15. Juni. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art wird ausgeschlossen.

1.11.1 Stellplatzbegrünung

Pro vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 12 m² betragen. Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen.

1.11.2 Straßenraumgestaltung

Entlang der Erschließungsstraßen ist beidseitig eine geschlossene Baumallee zu pflanzen. Pro 100 m Straßenlänge sind 10 großkronige Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen.

Entlang der L 26 ist südlich des Kreisels beidseitig ein mindestens 10 m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen und zu unterhalten, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Die vorhandenen Gehölze sind in die Pflanzung einzubeziehen.

1.11.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

1.11.4 Sonstige grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in Belagsarten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen zu leiten.

Entlang den Grenzen zu Nachbargrundstücken sind mindestens 2,5 m breite Gehölzstreifen anzulegen und extensiv zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten sowie fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken - jedoch außerhalb von sonstigen verbindlich geregelten Maßnahmenflächen - zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Zugehörige Gehölzlisten sind in Kap. 4 aufgeführt.

1.11.5 Erhalt heimischer geschlossener Gehölzstrukturen und Erhalt von Einzelbäumen

Die gemäß Eintragung in der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

A1 – Randeingrünungen (insbesondere nach Süden und Norden)

Entlang der äußeren Baugebiets- und / oder Plangebietsgrenzen ist eine bis zu 10 m breite dichte Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand gemäß beigefügter Pflanzliste anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen fünfzig Sträucher und ein Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume sowie Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß anzurechnen sind.

1.11.6 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG)

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger baulicher Anlagen auf den

privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet. Die öffentlichen Maßnahmen zu ‚Randeingrünungen' (gemäß Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) werden den zu erwartenden Eingriffen durch die öffentliche Erschließung zugeordnet und sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsstraßenvorhaben (Straßenverkehrsflächen) aufgrund der 8. Änderung des Bebauungsplans auszuführen.

1.12 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Niederschlagsabflüsse der befestigten und unbefestigten Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Geländemulden zurückzuhalten und zu versickern. Hierin ist ein Niederschlagsanteil von 15l/m² befestigter Fläche zurückzuhalten. Die Mulden sind mit einer Rasenmischung und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen. Die Einleitung von Wasser in die Mulden darf erst nach der Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke erfolgen.

Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, sollen vorgenannte Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist überschüssiges Wasser in die öffentlichen Flächen zu übergeben (vgl. oben: Maßnahmen für Natur und Landschaft).

Das nicht auf den Grundstücken zurückzuhaltende und nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dach- und unbelasteten Grundstücks- und Verkehrsflächen bzw. überschüssiges Brauchwasser aus Zisternen ist zu sammeln und über ein im öffentlichen Bereich verlaufendes offenes Grabensystem in die vorgesehenen gemeinschaftlich genutzten Versickerungsanlagen zu leiten. Ein regelbarer Überlauf in den Vorfluter zum ‚Auelbach' ist vorzusehen.

1.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu Gunsten der Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität sowie Abwasser und Fernmeldewesen sind auf den gemäß Eintragung in der Planzeichnung mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen Rechte für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. und das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht einzutragen. Zur Umsetzung bedarf es weitergehender Rechtsakte.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze aus der im Anhang beigefügten Artenliste oder geeignete Arten gemäß der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter', (Stadt und Grün 11/95) zu verwenden[1]. Abgängige Gehölze sind stets zu ersetzen.

2.1.1 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als helle Putz-, Klinker- oder Kalksandsteinfassaden bzw. in Metall oder in Materialien vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Verglasungen in jeder Größe sind zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel oder/und durch deutliche Vor- und Rücksprünge sowie durch Kletterpflanzen zu untergliedern.

2.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an folgenden Stellen zulässig:

- am Eingang des Gebiets aus Richtung der Landesstraße L 26 sowie
- an den Kreuzungen der internen Erschließungsstraßen und ggf. anzulegenden Stichstraßen.

Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je eine Werbetafel auf den gemeinschaftlichen Hinweistafeln angebracht werden. Die genaue Größe der Werbetafeln richtet sich nach den vorhandenen Flächen der Gemeinschaftsanlagen.

Einzelstehende Werbeträger dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m und eine Ansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen.Pro Fassade eines Gebäudes wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 1% der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m² zulässig.

[1] Für darüber hinaus gehende Anpflanzungen wird die Artenwahl aus den vorgenannten Listen empfohlen.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden. Innerhalb der Vorzonen der Baukörper zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Gebäudefassaden dürfen keine Stellplätze angelegt werden. Auf diesen Fläche dürfen Werbeanlagen gemäß **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgestellt werden.

2.2.2 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken sowie transparente Metall- und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

2.3 Freiflächengestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und Abs. 6 LBauO

Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Gewerbegrundstücke sind gleichzeitig qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen, in den die Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt und die grüngestalterischen Maßnahmen dargestellt und erläutert werden. Diese werden (nach fachkundiger Prüfung) Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) anzuwenden. Für die Anlage des Kreisverkehrs sind die Bestimmungen der RAS-K 1 zu beachten

2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Die DIN 18300 ‘Erdarbeiten’ ist zu berücksichtigen.

4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

5. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden.

6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’.

7. Hinweise zum Energienetz:
   - Bei Bauarbeiten sind die Netzanlagen nicht zu beschädigen und ihre Lage nicht zu verändern. Es ist darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.
   - Die beauftragten Bauunternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn zur Festlegung notwendiger Schutzmaßnahmen sowie eventueller Änderungen an Bestandsanlagen mit dem Energieträger in Verbindung setzen.
   - Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‘Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen’ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
   - Baumpflanzungen sind frühzeitig mit dem Energieversorger abzustimmen.

8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‘Grenzabstände für Pflanzen’ zu beachten.

9. DIN VDE 0210 Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV

10. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG

11. Rundschreiben der Bezirksregierung (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.

12. Richtlinie zur ‘Abwasserbeseitigung im ländlichen Raum-Leitlinien12/89.

13. Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02. 1992 (Az.: 10615-831.50-3) (vgl. lfd. Nrn. 1-22). Sie ist unter Punkt 4.2 dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

14. Für Betriebe, deren Geruchsimmissionen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorzurufen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

der Nachweis zu bringen, daß sie gemäß Vorschriften der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) mit ihrer Umgebung/ Nachbarschaft verträglich sind.

15. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärmesonden geplant, werden folgenden Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonschiefer und Silitsteine des Unterdeon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit der Wassergefährdungsklasse o entspricht und die Bohrungen im Beeich der Deckschichten gegenüber dem zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflaben bleiben der Einzelfallüberprüfung vorbehalten.

16. Gemäß § 37 Abs. 1 des neuen Infektionsschutzgesetzes (IfSG), welches am 01.01.2001 in Kraft getreten ist, in Verbindung mit der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001), welche am 01.01.2003 in Kraft getreten ist, muss Wasser für den menschlichen Bedarf so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. "Wasser für den menschlichen Gebrauch" bedeutet alles Wasser das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und zu anderen häuslichen Zwecken (z.B. Körperpflege u. Reinigung, Spülen, Wäschewaschen) bestimmt ist. Somit ist Brauchwasser im häuslichen Bereich grundsätzlich nur noch zur Toilettenspülung zulässig.
Gemäß § 17 Abs. 2 der neuen Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) dürfen Wasserversorgungsanlagen aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser) abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, dessen Wasser nicht für den menschlichen Gebrauch gemäß § 3 Abs. 1 TrinkwV2001 bestimmt ist (z.B. Brauchwasser). Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit nicht erdverlegt, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfhähne aus denen Wasser entnommen wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat, müssen mit einem gut sichtbaren Schild „Kein Trinkwasser" und/oder einem entsprechenden Symbol versehen werden. Wir empfehlen, Zapfhähne mit Kindersicherung (abnehmbarer Drehgriff) anzubringen. Das Nachfüllen eines Vorratstanks / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.
Brauchwasseranlagen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 der zuständigen Behörde, in diesem Fall dem Gesundheitsamt, angezeigt werden. Die Anzeige hat spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme zu erfolgen.

17. Hinweise zum Telekommunikationsliniennetz:
- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes ist im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu ermöglichen.
- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- Im Zuge von Baumaßnahmen ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger durchzuführen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Abstimmung sollte 4 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen.

18. Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Devon).
Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

4. Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).

19. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.
Dies ist ausreichend, sofern die Brandabschnittsgrößen der Gebäude 2.500 m² nicht überschreiten und kein besonderes Brandrisiko vorliegt. Der Druck im Leitungsnetz muss dabei so hoch sein, dass bei der o.a. Wasserentnahme am Eingangsstutzen der Feuerwehrpumpen noch mindestens 1,5 bar verbleiben.
Die darüber hinaus benötigte/geforderte Löschwassermenge ist privat und objektbezogen sicherzustellen.
Die Löschwasserversorgung von Industrie- und Gewerbegebieten ist nicht mehr allein nach dem Arbeitsblatt DVGW W405, sondern nach der Industriebaurichtlinie und den möglichen Brandabschnittsgrößen zu bestimmen.
Die Abstände zwischen den Hydranten sollten hier nicht mehr als 100 m betragen.

20. Bei Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters/Geotechnikers empfohlen.
Die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-01 und -2) sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

21. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
Die Pflicht zur Durchführung obliegt dem Antragsteller bzw. seinem Beauftragten.

22. Eine Bepflanzung entlang der K75 und L26 ist mit dem LBM Gerolstein abzustimmen und die RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zu beachten.

23. Die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in die Straßenentwässerungseinrichtungen des LBM Gerolstein ist nicht zulässig.

24. Für Mittel- und Niederspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1m Breite (0,5m Breite beidseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung sowie sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

4 Anhang

4.1 Pflanzliste und Pflanzqualitäten

Bäume

Großkronige Laubbäume - Hochstämme, Stammumfang mind. 14 cm:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Juglans regia (Walnuß)
Salix speciosa (Weiden)

Kleinkronige Laubbäume:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Malus domestica (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
lokale Apfel- und Birnensorten (Hochstämme, Stammumfang mind. 8 cm)

Sträucher (2x verpflanzt, mind. 60 cm hoch) / Heckenpflanzungen:
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Industrie- und Gewerbepark der VG Gerolstein in Wiesbaum, ‚8. Änderung‘

Bitburg, den _____

_____

Hans Peter Böffgen (Verbandsvorsteher)