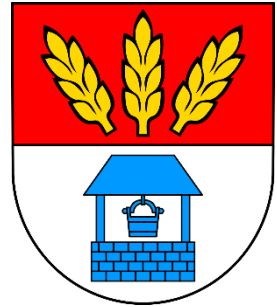

ORTSGEMEINDE KALENBORN-SCHEUERN



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBE GEBIET
AM ROTHERBERG“**

TEXTFESTSETZUNGEN

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Am Rotherberg“
Textfestsetzungen

Stand:

07.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO).....	4
1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).....	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	5
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	5
2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO).....	5
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	5
3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	6
3.1 Baugrenzen.....	6
3.2 Einfriedungen.....	6
4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB).....	6
4.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke.....	6
4.2 Überstellung von Stellplatzflächen.....	6
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	7
1 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO).....	7
C. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB.....	8
1 Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 LWG.....	8
D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	8
E. Anhang.....	10
1 Pflanzliste.....	10
Ausfertigungsbestätigung.....	12

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Zulässigkeitskatalog:

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1. Gewerbebetriebe aller Art (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung unter Ziffer 3.1) einschließlich gebäudeabhängiger Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe,
- 1.2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.3. Tankstellen,
- 1.4. Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Unzulässig sind:

3.1. Gewerbebetriebe aller Art wie folgt:

- 3.1.1. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
- 3.1.2. Einzelhandelsbetriebe

Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn

- der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
- ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 200 m² nicht überschritten wird.

3.1.3. gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,

3.1.4. selbstständige Anlagen der Außenwerbung (= selbstständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben,

- 3.1.5. selbstständige Lagerplätze.
- 3.2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- 3.3. Vergnügungsstätten,
- 3.4. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, die nicht am und / oder auf dem Gebäude angebracht sind (= gebäudeunabhängige Anlagen).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt.

2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) ist mit $BMZ = 10,0$ festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- (1) Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist mit $GH = 15,0$ m festgesetzt.
- (2) Begriffsdefinitionen:

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Definitionen:

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß der in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunkte und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a. bei Gebäuden mit geneigtem Dach:
 - bis Oberkante First
- b. bei Gebäuden mit Flachdach:
 - Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
 - bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika)

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der an der jeweiligen Gebäudemitte festgesetzte untere Maßbezugspunkt.

Hinweis:

Der untere Maßbezugspunkt wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer noch zu erstellenden Vermessungsplanung abschließend bestimmt und für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Latten-, Pfahlzaun u.ä.) oder in Form von Hecken zulässig. Vollflächig bzw. geschlossene Einfriedungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

Hinweis:

Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (6) LBauO im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

4.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Auf den Betriebsgrundstücken sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sollen vorzugsweise Arten der im Anhang 1 angeführten Pflanzenliste verwendet werden. Hierbei hat der Baumanteil mindestens 1/3 zu betragen.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Die Maßnahme ist ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahmen auf dem betreffenden Betriebsgrundstück herzustellen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Maßnahmen sind spätestens bis zur gewerbemäßigen Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gewerbegrundstücks umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und entsprechend den übrigen Vorgaben zu bewirtschaften.

4.2 Überstellung von Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein regionstypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen (siehe auch Pflanzenliste im Anhang). Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz und Baumschutzsysteme zu sichern.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Maßnahme ist spätestens bis zur gewerbemäßigen Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gewerbegrundstücks umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und entsprechend den übrigen Vorgaben zu bewirtschaften.

Hinweis

Der Nachweis zum Baumschutzsystem hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

1 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- a. Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen, Wechselwerbungen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
- b. Die Höhe der Werbeanlagen in Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgebäude ist von der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe des jeweiligen Gebäudes abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- c. Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe von höchstens 11,0 m und eine Gesamtfläche von 18 m² je Einzelanlage aufweisen.
Die Höhe ist als das Abstandsmaß des höchsten Punktes der jeweils angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 (LBauO) und der obersten Kante der jeweiligen baulichen Anlage definiert.
- d. Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.
- e. Es sind höchstens eine Fahngruppe aus maximal 4 Einzelfahnen oder zwei Fahngruppen mit je maximal zwei Einzelfahnen je Gruppe zulässig.

Die Höhe der Fahnenmaste darf eine Höhe von 11,0 m nicht überschreiten.

Die Höhe ist als das Abstandsmaß des höchsten Punktes der jeweils angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 (LBauO) und der obersten Kante der jeweiligen baulichen Anlage definiert.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) BAUGB

1 Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 LWG

In der Planurkunde erfolgt durch Planeinschrieb („§ 31 LWG“) der Hinweis auf den Regelungsgehalt des § 31 Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 28.09.2021.

Demnach bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

1. die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung (hier: Fricksbach) entfernt sind, oder
2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können

der Genehmigung. Die Genehmigung kann befristet werden. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der erlaubnispflichtigen Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder einer anderen behördlichen Zulassung aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes oder dieses Gesetzes bedürfen.

Nach § 31 (2) LWG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind, der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können. Lässt sich zur Zeit der Entscheidung nicht mit genügender Sicherheit feststellen, ob und inwieweit nachteilige Wirkungen eintreten werden, so können der Widerruf und nachträgliche Auflagen ohne Entschädigung vorbehalten werden.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

3. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung

Beleuchtungs- und Werbeanlagen dürfen in schutzwürdigen Räumen nicht zur Aufhellung oder Blendung führen.

Zur Beurteilung und Messung sind die Hinweise der LAI- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13. September 2012, Publikationen LAI- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz).

6. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

7. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

8. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

E. ANHANG

1 Pflanzliste

Im Folgenden wird eine Auswahl nicht giftiger Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Wildobst (Bäume II. Größenordnung):

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung):

<u>Apfelsorten</u>	Krügers Dickstiel
	Gravensteiner
	Goldparmäne
	James Grieve
	Prinz Albrecht von Preußen
	Schöner von Herrenhut
	Dülmener Rosenapfel
<u>Birnsorten</u>	Gellerts Butterbirne
	Gute Luise
	Köstliche aus Charneux
	Conference
	Madame Verté
<u>Süßkirschen</u>	Frühe aus Trévoux
	Braune Leberkirsche
	Große Schwarze Knorpel
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
<u>Pflaumen</u>	Büttners rote Knorpelkirsche
	Hauszwetsche
	Ontariopflaume
	Ersinger Frühzwetsche

Wangenheimer Frühzwetsche
Zwetsche Hanita
Mirabelle von Nancy
Quillins Reneklode

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- **Bäume I. Größenordnung**
Höchststämme 3xv, m.B., StU 16-18 cm
Heister: 2 xv., o.B., H 150-200 cm
- **Bäume II. Größenordnung und Wildobst**
Höchststämme 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- **Sträucher**
Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Kalenborn-Scheuern, den _____

(Dietmar Johnen, Ortsbürgermeister)