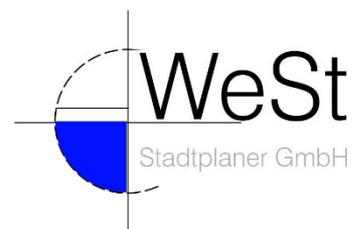


# 2025

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚An der Rothenlay‘ der Stadt Hillesheim



Vorentwurf  
Textfestsetzungen  
September 2025



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ,An der Rothenlay‘ der Stadt Hillesheim****A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauGB)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO sind als untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Sicherung und Überwachung der Anlage zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Je Trafo- und Übergabestation ist eine Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe dieser Gebäude, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der Gebäude darf max. 3,5 m betragen.

Für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschl. der Nebenanlagen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die Aufständigung der Modultische (Fundamente) und Nebenanlagen wird i.V.m. §9(1)20 BauGB eine max. Versiegelung von max. 500 m<sup>2</sup> der Sondergebietsfläche festgesetzt. Betonfundamente ohne Bodeneingriff sind nur in Bereichen mit archäologischen Fundstellen zulässig. Die Modulhöhen werden gem. § 9 (1)1 BauGB i. V. m. § 16(2), (4) u. 18(1) BauNVO entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) festgesetzt.

Die Höhen werden gemessen von der Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante in Modulmitte.

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

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Trafostationen, Monitoring-Container, Löschwasserkissen, Zäune, Leitungen, Baustraßen, Zufahrten) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Grünordnerische / Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)****Allgemeine Festsetzungen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen sind spätestens in der auf die Errichtung der Zaunanlage nächstfolgenden Pflanzperiode (Oktober – Ende März) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100- 125 cm hoch (zugehörige Pflanzliste im Anhang)

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind soweit nicht anders festgesetzt mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

## 5. Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie über Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

### Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### Kompensationsmaßnahme 1 (KM1)

##### Entwicklung einer Magerweide mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind auf der Anlagenfläche im Bereich der Modulstandorte in den folgenden Pflanzperioden eine artenreiche Magerweide zu entwickeln.

Die nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von Vahle (2015) und Biedermann & Werking-Radtke (2008) sowie dem „Maßnahmenblatt Grünlandnutzung“ (LANUV 2012): Die Nachsaat erfolgt mit regionalem und standortangepasstem Saatgut für artenreiche Glatthaferwiese, das durch Heudrusch artenreicher Weiden in der näheren Umgebung gewonnen (Mahdgutübertragung) oder gekauft werden kann (Herkunftsgebiet „Rheinisches Bergland“). Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig. Während der Betriebszeit der Anlage werden die Flächen durch Beweidung extensiv gepflegt. Die Beweidung ist an die Ansprüche der Feldlerche anzupassen. Bei der Beweidung ist die Besatzdichte so anzupassen, dass ein Muster von lang- und kurzrasigen Strukturen erreicht wird. Als Richtwert dient dabei die rechnerische Besatzdichte von 1,4 GVE/ha (LBM 2021).

#### Kompensationsmaßnahme 2 (KM2)

##### Randliche Eingrünung von Planflächenteilen

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist in der darauffolgenden Pflanzperiode eine randliche Eingrünung dort vorzunehmen, wo die Anlagenflächen einsehbar sind. Es ist eine lockere, dreireihige Pflanzung von Sträuchern auf einer Breite von 3 m vorgesehen (unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der maximale Abstand der Sträucher in einer Reihe beträgt 1,5 m, der maximale Abstand zwischen den Reihen weist 1 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband“ ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden so ein gleichschenkliges Dreieck. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der für eine Vielzahl von Lebewesen hochwertige Habitatstrukturen bietet und gleichzeitig die Störungen des Landschaftsbildes mindert. Die randliche Eingrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Unter anderem sind die Gehölze gegen Wildverbiss zu schützen, ggf. zu bewässern und auf Ausfall zu kontrollieren und wenn erforderlich zu ersetzen. Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind bis auf eine Höhe von 3 Meter ab Bodenoberkante innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober - Ende Februar) zu zulässig.

Für die Pflanzmaßnahme sind ausschließlich einheimische Gehölze regionaler Herkunft (Herkunftsgebietes "Westdeutsches Bergland", BMU (2012)) in ihrer Wildform zu verwenden. In Hinblick auf den Klimawandel werden u.a. gebietsheimische, trockenheitsverträgliche Wildobstarten empfohlen.

Im Folgenden wird eine Auswahl von geeigneten Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um gebietsheimische, standortangepasste Gehölze vergleichbarer Qualität erweitert werden: Artenauswahl Bäume (Pflanzqualität: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm hoch)

Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stieleiche

Artenauswahl Sträucher (Pflanzqualität: Jeweils mind. 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, 100-120 cm Höhe bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern und 80-100 cm Höhe bei schwach wachsenden Sträuchern)

Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Hinweise: Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Störungsintensive Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Erd- und Rammarbeiten, etc.) dürfen generell nur zwischen Oktober und Ende Februar stattfinden (außerhalb der Vogelbrutzeit).
- V2 Bebauung der gehölznahen Außenbereiche findet zwischen Ende August und Oktober statt ODER Kartierung und Kontrolle von Fledermauswinterquartieren.
- V3 Weniger störungsintensive Arbeiten (Störungsintensität geht nicht über das gewohnte Maß durch Vorbelastungen hinaus) können auch über den Februar hinaus im direkten Anschluss weitergeführt werden, allerdings ohne längere Unterbrechungen. Bei Stillstandszeiten von mehr als 5 Tagen, müssen dann Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter durchgeführt werden, um eine Ansiedlung im Eingriffsbereich zu vermeiden.
- V4 Kein Befahren/Eingriff im Waldrandbereich, im Bereich der Magerwiese und Baumhecke (gut sichtbare Markierung der Baufeldgrenze).
- V5 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtliche Beleuchtung.
- V1 Störungsintensive Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Erd- und Rammarbeiten, etc.) dürfen generell nur zwischen Oktober und Ende Februar stattfinden (außerhalb der Vogelbrutzeit).
- V2 Bebauung der gehölznahen Außenbereiche findet zwischen Ende August und Oktober statt ODER Kartierung und Kontrolle von Fledermauswinterquartieren.
- V3 Weniger störungsintensive Arbeiten (Störungsintensität geht nicht über das gewohnte Maß durch Vorbelastungen hinaus) können auch über den Februar hinaus im direkten Anschluss weitergeführt werden, allerdings ohne längere Unterbrechungen. Bei Stillstandszeiten von mehr als 5 Tagen, müssen dann Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter durchgeführt werden, um eine Ansiedlung im Eingriffsbereich zu vermeiden.
- V4 Kein Befahren/Eingriff im Waldrandbereich, im Bereich der Magerwiese und Baumhecke (gut sichtbare Markierung der Baufeldgrenze).
- V6 Durchführung der Bauarbeiten nach DIN 18920.
- V7 Zaungestaltung mit Durchlässen für Klein- und Mittelsäuger (min. 15-20 cm Bodenabstand, Maschenweite von mind. 15x15 cm bei Verwendung eines Knotengeflechtzaunes; kein Stacheldraht).
- V8 Verzicht auf eine Beleuchtung der Anlage.
- V9 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen (u.a. DIN 18300, 18915, 19639) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten.
- V10 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V11 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

- V12 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe; bei Bauarbeiten in den Wintermonaten ist eine bodenkundliche Baubegleitung gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV erforderlich.
- V13 Bündelung und flächensparende Ausweisung von Zufahrtswegen, Materiallagerplätzen und Abstellflächen für Baustellenfahrzeuge, wenn möglich Nutzung bereits vorhandener befestigter Flächen.
- V14 Keine Anlage von Wegen und Lagerflächen auf Mutterboden.
- V15 Sachgerechter Umgang mit Bodenmaterial gemäß DIN 19731.
- V16 Verzicht auf Fremdsubstrate bei Zufahrtswegen und Lagerplätzen; Verwendung standortgerechter, nährstoffarmer und unbelasteter Substrate.
- V17 Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Wege, Lagerplätze etc.
- V18 Rückbau von Baustraßen und Lagerplätzen und Auflockerung des Bodens.
- V19 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- V20 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V21 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung durch die Festsetzung einer Obergrenze von 500m<sup>2</sup> auf der Planfläche.
- (V) Sollte der anfallende Niederschlag die Versickerungsleistung des Bodens übersteigen, müssen nachträglich naturverträgliche Rückhaltungsmöglichkeiten geschaffen werden.
- V22 Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
- V23 Verzicht auf Reinigungsmittel für die Solarmodule.
- V24 Höhenbegrenzung der Module und der Betriebsgebäude (Trafo und Übergabestation) auf 3,5 m.

## **6. Niederschlagswassers im Plangebiet**

Für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge mit Naturbaustoffen zu verwenden. Geeignet sind z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kies. Asphalt-Beton- und Kunststoffprodukte werden ausgeschlossen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB**

### **1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 LBauO)**

Die Anlage ist in einheitlicher Ausführung in Farbe und Form zu errichten.

### **2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 LBauO)**

Eingefriedet werden darf nur die Fläche zur Aufstellung der Solarmodule (Bauraum) und der daran angrenzende Randbereich.

Die Einfriedung mit Übersteigschutz ist nur mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit zulässig. Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt 2,50 m über natürlichem Gelände.

### **3. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 LBauO)**

Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schautafel und eines Informationsschildes im Bereich der Anlageneinfahrten nicht zulässig. Die zulässige Schautafel und das zulässige Informationsschild dürfen jeweils max. eine Fläche von 1 qm haben.

## **C. SONSTIGE HINWEISE:**

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

2. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.  
Daher sind bei der Planung und Ausführung die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfa- den für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.  
Sofern bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der zu- ständigen Behörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
4. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegen- stände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei Ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Kob- lenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Telefon 026166753000, landesarchaeologie-kob- lenz@gdke.rlp.de mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unte- ren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbe- hörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen. Der Vorhabensträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ab- lieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Über den Beginn von Erdarbeiten ist die Generaldirektion rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Der Baubeginn ist mindestens 4 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 026166753000 anzuzeigen.
5. Für alle baulichen Anlagen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.
6. Grundsätzlich ist die bei der Herstellung und beim Betrieb der geplanten Anlagen die Verord- nung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 zu beachten.