

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Knaufspescher Straße" der Ortsgemeinde Olzheim

Textfestsetzungen und Hinweise

Planungsstand Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 27.04.2026 /
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Änderungen gegenüber der vorherigen Planfassung sind wie folgt dargestellt:
blaue Schrift = Ergänzung, **rote Schrift** = Herausnahme

Bearbeitung Plan-Lenz GmbH,
54595 Prüm



Ulrich Bielefeld,
88662 Überlingen

Index

A	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Höhe der baulichen Anlagen	4
3.1	Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4.	Bauweise	5
5.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	5
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO	5
1.	Dächer und Dachflächen	5
2.	Außenanlagen	6
3.	Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen (zur „Knaufspescher Straße“ / K 169 und zur Erschließungsstraße im Plangebiet)	6
4.	Werbeanlagen	6
C	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 sowie 25 a BauGB	7
D	Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB	9
E	Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	9
F	Hinweise	11

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der **Ordnungsziffer 1** ein „**Gewerbegebiet**“ (GE) und im Bereich der **Ordnungsziffer 2** ein „**eingeschränktes Gewerbegebiet**“ (GEE) festgesetzt. Die Einschränkungen in der Ordnungsziffer 2 beziehen sich auf die Lärmimmissionen.

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Absatz 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- ~~Tankstellen~~
- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach BauNVO § 8, Absatz 3:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahme gemäß § 8, Absatz 3 Nr. 3 – Vergnügungsstätten wird nicht zugelassen.

Zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe, die Produkte für Gewerbe- und Industrie vertreiben (z. B. Montagewerkzeuge, Lagersysteme, Befestigungselemente).

Einschränkung der Zulässigkeit:

- ~~1. Zum Immissionsschutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen sind im Bereich der Ordnungsziffer 2 Betriebe und Betriebsabläufe, die in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (Nachtzeit) Lärmemissionen verursachen, welche außerhalb des Gewerbegebietes zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit in der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte führen, unzulässig.~~
- ~~2. Unberührt von Punkt 1 bleiben
 - Reine Bürotätigkeiten sowie Wartungs- und Reinigungsarbeiten in Innenräumen, die keine wahrnehmbaren Außenlärmemissionen verursachen
 - Notwendige An- und Abfahrten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.~~

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereiches durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

$$\text{GRZ} = 0,8$$

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs.4 BauNVO im Gewerbegebiet die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

Hinweis / Erläuterung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasser-durchlässig sind), mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Ausnahme gegenüber § 19 (4) BauNVO:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Löschwassertanks usw.), durch die das Baugrundstück unterbaut wird, werden nicht in der Grundfläche angerechnet.

Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale sichtbare Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

Im Bereich der Ordnungsziffer 1: maximal zulässige Gesamthöhe: 20 m

Im Bereich der Ordnungsziffer 2: maximal zulässige Gesamthöhe: 15 m

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen. [Die Grundfläche untergeordneter Bauteile darf maximal 2 m² betragen.](#)

Die Gebäudehöhen werden jeweils bis einschließlich Oberkante Dachhaut gemessen. Über die vorgenannte maximale Gesamthöhe der Gebäude hinaus dürfen Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern aufgeständert werden (siehe Festsetzung B 1).

3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen sowie für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die angrenzende erschließende Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt.

Die Höhenlage der **ebenerdigen, verkehrlichen** Erschließungsebene muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf im Bereich der Ordnungsziffer 1 max. 0,50 m höher liegen und im Bereich der Ordnungsziffer 2 max. 0,50 m tiefer liegen.

4. Bauweise

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Fassade ist spätestens nach 50 m Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe zu gliedern.

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Direkte Zufahrten von den Bauflächen auf die „Knaufspescher Straße“ / K 169 sind nicht zulässig (vgl. Planzeichnung: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO

1. Dächer und Dachflächen

Dachflächen sind als Flachdächer oder geneigte Dächer auszubilden. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

Photovoltaikanlagen dürfen eine Höhe von max. 4,50 m (Aufständigung und Modul) über Oberkante Flachdach nicht überschreiten.

Für Wohngebäude (betriebszugehöriges Wohnen) gilt:

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-42° zulässig. Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach zu errichten.

2. Fassaden

Für die Gestaltung der Fassadenflächen von Gebäuden sind nur gedeckte Farben, vornehmlich aus dem Grauspektrum (entsprechend RAL CLASSIC 7000-7048, helle und dunkle Grautöne) zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende oder sonstige stark reflektierende Oberflächen.

Die Festsetzung gilt nicht für Wohngebäude (betriebszugehöriges Wohnen) und untergeordnete Bauteile (Fensterrahmen, Sockel etc.).

3. Außenanlagen

Im Bereich der Bauflächen sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig.

Die Einzäunung des Geländes mit Draht- oder Stabmattenzäunen ist zulässig, die Einzäunung darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Eine Eingrünung des Geländes und die Abpflanzung der Zaunanlage mit heimischen Laubgehölzen sind zulässig.

4. Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen

(zur „Knaufspescher Straße“ / K 169 und zur Erschließungsstraße im Plangebiet)

Lagerplätze, Abfallcontainer und ähnliche Anlagen müssen von öffentlichen Straßen und Wegen durch mind. 1,50 m hohe Wände, Erdwälle und /oder dichte Bepflanzungen mit Laubgehölzen abgeschirmt werden.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen ausschließlich an Fassaden angebracht werden, ein Überstand über die Fassaden bzw. Gebäude ist nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche angebracht werden. Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

Auf dem Betriebsgelände sind Werbefahnen zulässig, die Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 7 m ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Werbefahnen auf Dachflächen oder an Gebäuden sind nicht zulässig.

Akustische Beeinträchtigungen an Werbefahnen (z. B. durch schlagende Stoffe / Leinen an Fahnenmasten) sind durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Ausleger, innenliegende Seilführung) zu verhindern.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 sowie 25 a BauGB

Maßnahme A 1

Anlage einer strukturreichen Grünfläche entsprechend Plandarstellung:

Gruppenweise Pflanzung von Sträuchern auf 1/3 der Fläche aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Pflanzqualität: Heister, Pflanzabstand 1,5m.

Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6-10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.

Pflanzung von mindestens 2 Laubbaum-Hochstämmen der Art Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Pflanzqualität: Hochstamm 16/18.

Einsaat von blütenreichen autochthonen Wiesenarten mit einer regionalen Saatgutmischung (Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7) und einem Mindestanteil an Kräutern von 30% auf 2/3 der Fläche. Die Fläche ist maximal 2-mal jährlich zu mähen.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Anderweitige Nutzungen (z. B. als Lager, Kompost, Grüngutentsorgung) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Maßnahme A 2

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Rand des Planbereiches sind gebietsheimische und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebietes „Westdeutsches Bergland“ folgender ~~heimische~~ Arten zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*). Abstand der Bäume untereinander: max. 10 m. Pflanzqualität: Heister.

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. arvensis* u.a.). Abstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Pflanzqualität: Heister.

Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6-10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Es

sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.

Für Baumpflanzungen entlang der K 169 entsprechend Plandarstellung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Abstand der Bäume untereinander: max. 10 m. Pflanzqualität: verpflanzte Heister, ab 6 cm Umfang, 200-250 cm Höhe, mit Ballen.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Anderweitige Nutzungen (z. B. als Lager, Kompost, Grüngutentsorgung) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Maßnahme A 3

Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße entsprechend Plandarstellung. Zu verwendende Art: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Pflanzqualität: Hochstamm 16/18.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind im Wurzelbereich nicht zulässig.

Maßnahme E 1 / Abbuchung und Zuordnung aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Prüm

Auf Flurstück 32 tlw. der Flur 14, Gemarkung Olzheim ist auf einer Teilfläche von 8.500 m² gemäß Maßnahmenfestlegung im Ökokonto der Verbandsgemeinde Prüm ein extensiv genutztes, artenreiches Wiesengrünland anzulegen.

Ausgangsbiotop: Mähweide (EB2 os kk3), Zielbiotop: Magerwiese (ED1 os kk1 kk2 kk3 sth).

Maßnahme M 1

Für Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebildet werden müssen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.a..

D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

Maßnahmen im Plangebiet

Die unter C genannten Maßnahmen sind zwingend den Flächen im Plangebiet auf Flurstück 36/1 der Flur 7, Gemarkung Olzheim zugeordnet. Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage durchzuführen.

Ein Herausteilen von Bauflächen ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils zu 80% den Baugrundstücken und zu 20% den Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die naturschutzfachlichen externen Maßnahmen sind zu proportionalen Anteilen den Bauflächen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen Flurstück durchzuführen.

Ein Herausteilen von Bauflächen aus den jeweiligen Flurstücken ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

E Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

F Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK}	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 2	64	48
TF 3	62	48

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK, zus,N
A	350,4	61,0	17	17
B	61,0	126,9	1	1
C	126,9	194,6	0	0
D	194,6	258,8	19	19
E	258,8	350,4	23	23

Die Richtungssektoren beziehen sich auf den folgenden Referenzpunkt:

X: 318172,17/ Y: 5572411,53

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

- Norden: 0 Grad
- Osten: 90 Grad
- Süden: 180 Grad
- Westen: 270 Grad

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die DIN-Vorschriften, die die Zulässigkeit regeln (u. a. DIN 45691), können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm, Zimmer 311, 1. OG, eingesehen werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens seitens des Antragstellers gutachterlich nachzuweisen.

F G Hinweise

Boden- und Erdarbeiten

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
3. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
4. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) 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.

Bauliche Anlagen

5. Zwischen baulichen Anlagen und befestigtem Fahrbahnrand der K 169 ist ein Abstand von mind. 15 m einzuhalten. Für die Einmündungsbereiche der Zufahrten in die K 169 sind die erforderlichen Sichtweiten nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) herzustellen.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden.
7. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
8. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
9. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

20 kV-Freileitung im Plangebiet

10. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20KV-Freileitung, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist und im Zuge der Erschließung des Plangebietes verlegt werden wird.
Bis zur Leitungsverlegung ist bei sämtlichen baulichen Maßnahmen im Leitungsbereich (7,50 m Breite beidseits der Leitungssachse) die Westnetz GmbH zu beteiligen.

Löschwasserversorgung

11. Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung alleine aus dem Trinkwassernetz ggf. nicht ausreicht und dass, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzliche und selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden kann.“

Denkmalschutz

12. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (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 (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde 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.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet

13. Die im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.
14. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser (Brauchwasser).

Starkregenvorsorge

15. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l /m² in einer Stunde) kann entlang der K 169 Oberflächenwasser abfließen. Im Rahmen der Erschließung sollte darauf geachtet werden, dass kein Oberflächenwasser von der K 169 ins Plangebiet fließen kann.

Landwirtschaft

16. Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

Hinweis zu Bepflanzungen

17. Bei Bepflanzungen ist hinsichtlich von Grenzabständen das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
18. Herstellung von Pflanzungen: Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „*Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten*“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

19. Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.
20. [Eingriffe in die Offenlandflächen, inkl. Erdarbeiten \(Abtragungen / Aufschüttungen\), sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist die Fläche unmittelbar vor Eingriff durch eine zuvor benannte ökologische Baubegleitung \(ÖBB\) auf den Besatz mit Offenlandbrütern zu kontrollieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Nach Kontrolle der Fläche durch die ÖBB und Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde kann außerhalb des o.g. Zeitraumes mit Eingriffen in das Offenland begonnen werden.](#)

Klimaschutz

21. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energienotstandssituation empfohlen.
22. Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend optimiert auszurichten.
23. Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.