

# Bebauungsplan Gewerbegebiet "Beim Heidenkreuz" der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

## Begründung Teil 1 – städtebaulicher Teil



Foto: Plan-Lenz GmbH

**Stand der  
Planunterlagen**

Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 01.10.2025 /  
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

**Bearbeitung**

Plan-Lenz GmbH  
Hahnplatz 23, 54595 Prüm



## Inhalt

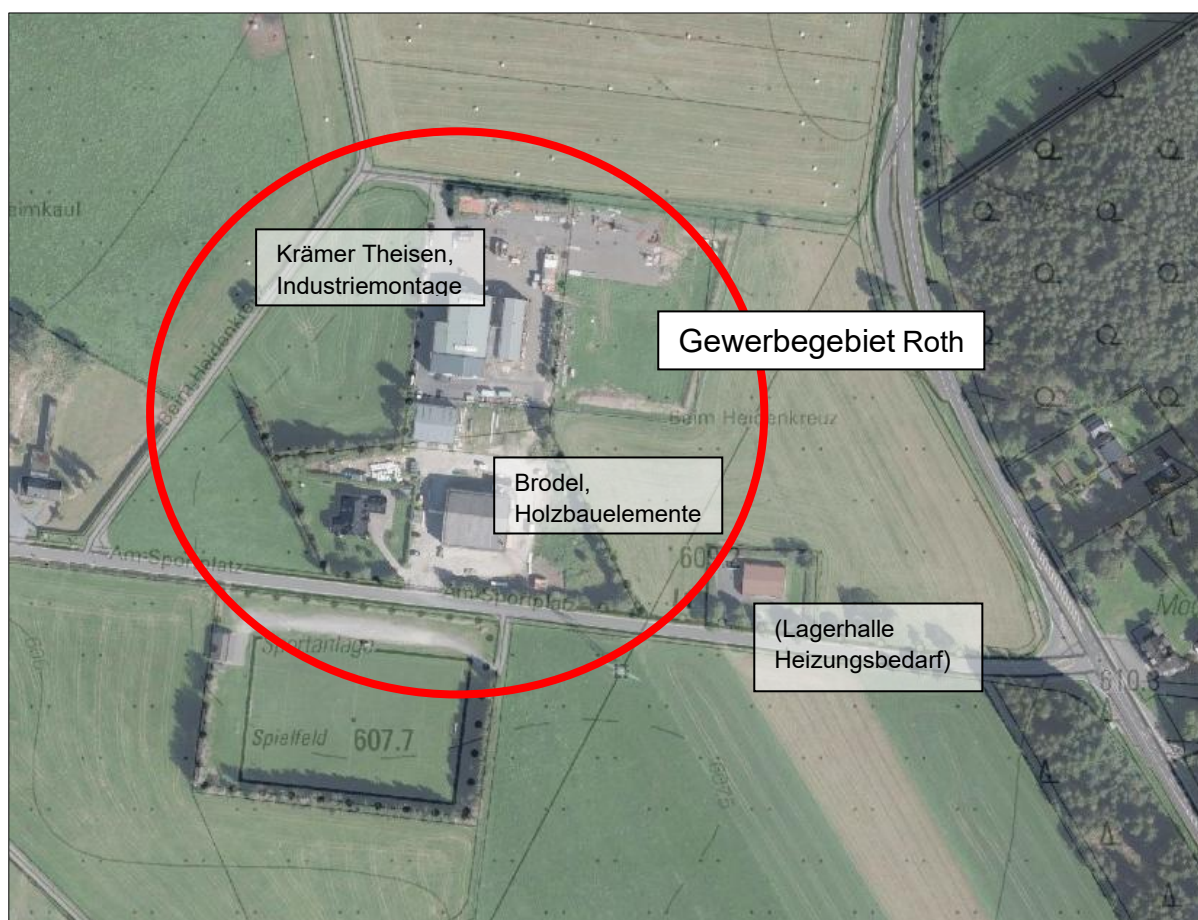
1	Anlass und Planungsvorhaben	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung	5
3.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	7
4	Immissionsschutzrechtliche Situation	8
5	Städtebauliche Konzeption	9
6	Planinhalt und rechtliche Festsetzungen	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Baugrenzen	13
6.4	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage	14
6.5	Bauweise	14
6.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	15
6.7.1	Dächer und Dachflächen	15
6.7.2	Außenanlagen	15
6.7.3	Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen	15
6.7.4	Werbeanlagen	16
6.8	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	16
6.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionssch.)	17
6.10	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
6.11	Hinweise	17
7	Umsetzung	18
7.1	Bodenordnung / Besitzverhältnisse	18
7.2	Verkehrliche Anbindung	18
7.3	Technische Infrastruktur	18
7.4	Flächenbilanzierung und Kosten	19
8	Bebauungsplanung	20
8.1	Bestandteile des Bebauungsplanes	20
8.2	Bearbeitung	20
8.3	Planverfahren und Abwägung	20
9	Zusammenfassung	21

## 1 Anlass und Planungsvorhaben

Östlich der Ortslage Roth und westlich der Bundesstraße 265 haben sich in den letzten 30 Jahren Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, es gibt jedoch keinen Bebauungsplan bzw. keine baurechtliche Grundlage.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Erweiterungsabsicht des ansässigen Gewerbebetriebes Krämer & Theisen auf den Flächen östlich des heutigen Betriebshofs.

Mit dem Bebauungsplan soll nun insgesamt die städtebauliche Ordnung hergestellt und damit auch der Bestand im Plangebiet rechtlich gesichert werden.



**Lage des Gewerbegebietes östlich der Ortslage Roth bei Prüm**



## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Roth bei Prüm auf einer Höhe von ca. 606 – 608 m ü. NN. Die Flächen sind verhältnismäßig eben und damit für Bebauung gut geeignet.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 9, Gemarkung Roth bei Prüm:

29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 29/11, 29/12, 29/15, 29/16 tlw., 30 sowie die beiden Wegeparzellen 54 tlw. und 55 tlw.

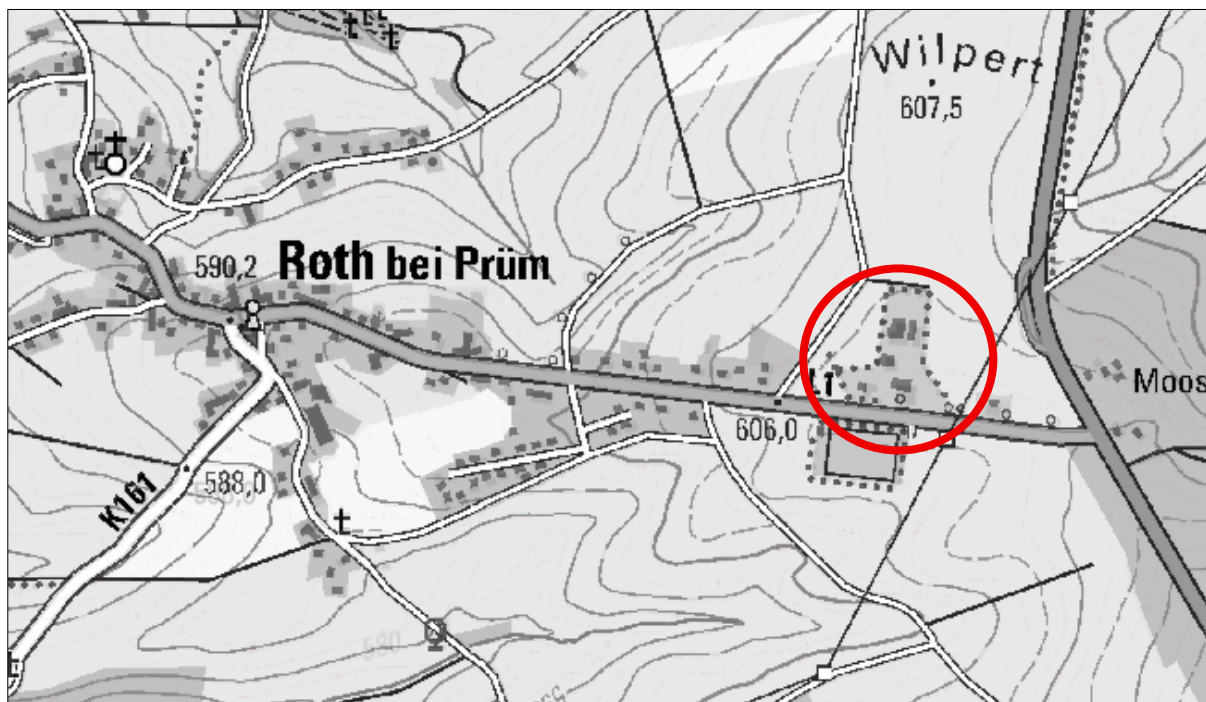
Der Geltungsbereich ist kleiner als die Ausweisung der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm. Die übrigen Flächen werden heute nicht mit überplant, weil diese entweder nicht zur Verfügung stehen oder aber andere Restriktionen auf diesen Flächen liegen und zudem derzeit kein weiterer Bedarf besteht.

Die Flächen im Plangebiet sind ca. zu 50 % bebaut und versiegelt, sie sind verhältnismäßig eben, das Gelände fällt von Nord nach Süd nur etwa 0,80 m auf einer Länge von ca. 200 m.

Die heute noch nicht bebauten Flächen außerhalb der Betriebsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen schließt die Ortslage Roth an, im Süden wird das Plangebiet von der Landesstraße L 1 begrenzt. Dem Gewerbegebiet gegenüber liegt im Süden der Sportplatz.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,24 ha. Eine detaillierte Flächenbilanzierung erfolgt in Kapitel 7.2.



Auszug aus der Topografischen Karte (TK) mit Lage des Plangebietes

## **3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung**

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier sind der Ortsgemeinde Roth bei Prüm die besonderen Gemeindefunktionen „(Freizeit/) Erholung“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen, im Entwurf zur Fortschreibung des RROP (ROPneu Entwurf/2024) ist die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ hinzugefügt worden.

#### **Besondere Funktion Gewerbe**

Dem Ziel, die Besondere Funktion Gewerbe zu unterstützen, wird die baurechtliche Sicherung des Gewerbestandortes gerecht. Mit der Möglichkeit zu Betriebserweiterungen der vorhandenen Betriebe sowie der Möglichkeit hier neue Betriebe anzusiedeln, werden neue Arbeitsplätze geschaffen und vor allem die vorhandenen Betriebe am Standort gestärkt und zukunftsfähig gestaltet.

Die Flächeninanspruchnahme ist mit Blick auf die Infrastruktur und Entwicklung des Gewerbestandorts Roth bei Prüm von großer Bedeutung und kann hier städtebaulich geordnet realisiert werden.

#### **Besondere Funktion Freizeit / Erholung**

Im Rahmen der besonderen Funktion Freizeit / Erholung soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf RROPneu Entwurf/2024, Erläuterung zu G 44).

Die Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Betriebsgebäude sind heute mit hohen Strauchhecken und Bäumen sehr gut eingegrünt und stören im Landschaftsbild nicht. Bei der vorliegenden Planung wurde zusätzlich darauf geachtet, dass auch die Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen sich in das vorhandene Gefüge und ins Landschaftsbild einfügen.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung um Roth bzw. am „Schwarzen Mann“ werden somit gewahrt (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterungen zu G 85 und G 86).

#### **Besondere Funktion Landwirtschaft**

Im Entwurf zum neuen Raumordnungsplan für die Region Trier (RROPneu Entwurf/2024) werden die überplanten Flächen bereits als Gewerbeflächen dargestellt und heute sind ca. 50 % davon gewerblich genutzt. Die übrigen Flächen werden weitgehend als Grünlandflächen genutzt. Die ortsansässigen Landwirte sind auf diese Flächen allerdings nicht als hofnahe Flächen angewiesen.

Ziel 42 im Entwurf des RROP besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft *„die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen*

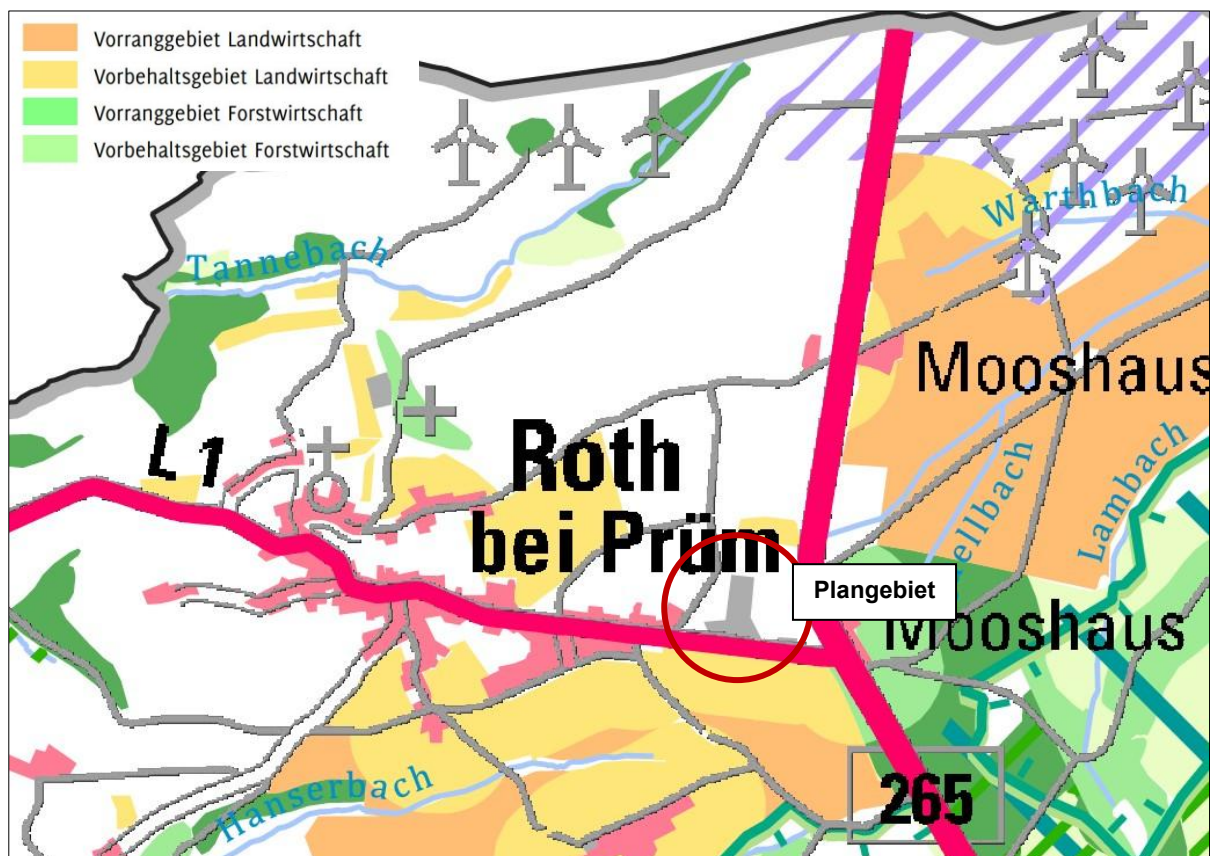
und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen“ (Auszug aus RROPneu Entwurf/2024 zu Z 42).

In der Planung wurde darauf geachtet, dass eine Bewirtschaftung aller Flächen außerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird und vor allem auch die Zuwegung zu diesen Flächen möglich bleibt.

### Flächenausweisung im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier sind die überwiegenden Flächen des Plangebietes bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen. Hier sind die Flächen der bestehenden Gewerbebetriebe umfasst. Für die weiteren hinzukommenden Flächen werden keine besonderen Aussagen getroffen (weiße Flächen).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten.

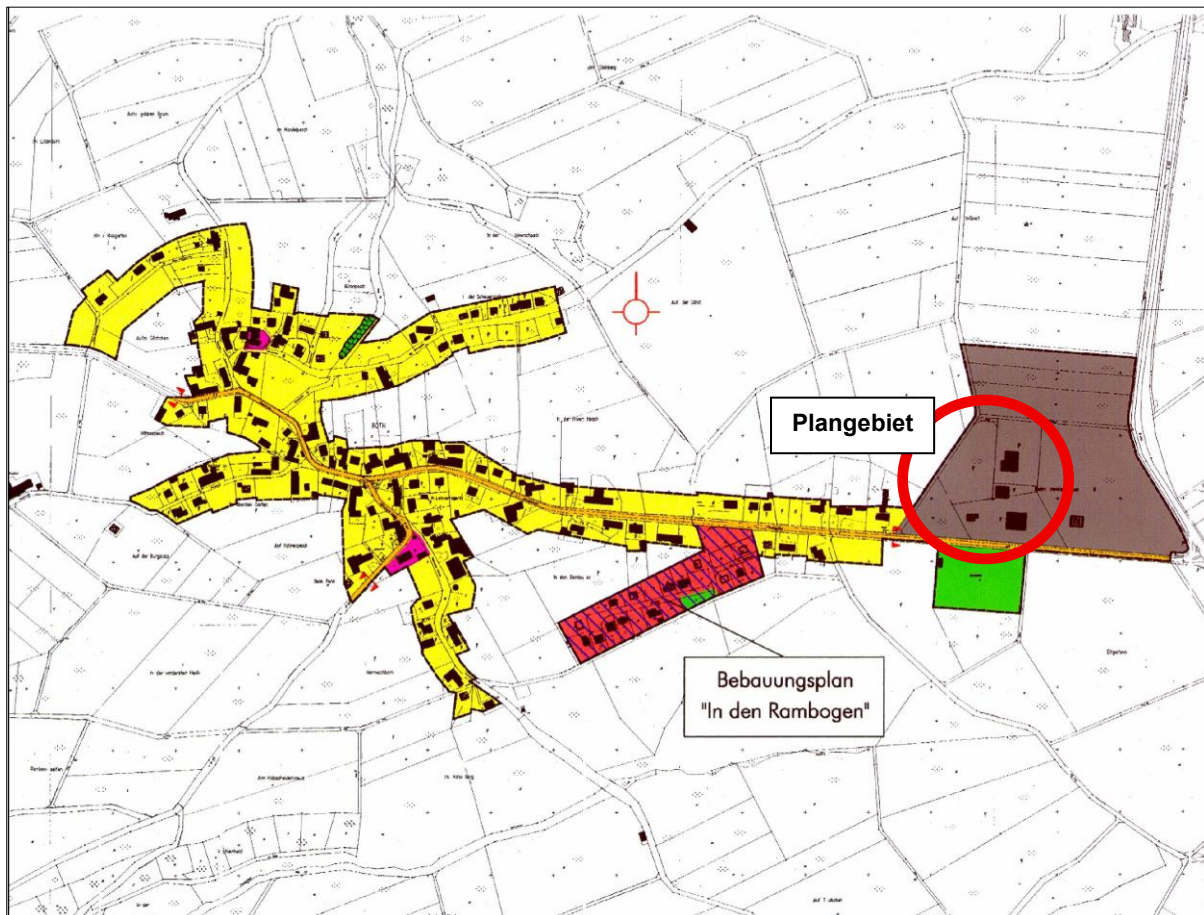


Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan  
der Region Trier (2024) im Bereich Roth bei Prüm

### 3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Roth bei Prüm sind die Plangebietsflächen als Gewerbeflächen dargestellt.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit gewahrt.



**Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
der Verbandsgemeinde Prüm für den Siedlungsbereich Roth bei Prüm**

Wie oben bereits dargestellt, handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, in dem bereits zwei Firmen ansässig sind. Für die Flächen gibt es keinen Bebauungsplan. Um hier weitere Firmen anzusiedeln oder auch für die vorhandenen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, soll ein Bebauungsplan über die Flächen gelegt werden.



## **4 Immissionsschutzrechtliche Situation**

Das Plangebiet schließt im Westen nahtlos an den Siedlungsbereich der Ortslage Roth an. Die Anschlussbereiche sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Gegenüber dem Plangebiet befindet sich der gemeindliche Sportplatz. Hier findet nach Aussage des Planungsträgers zweimal pro Woche abends ein Fußballtraining statt. Es gibt zudem zwei Fußballspiele pro Spielsaison und ein Sportfest (jeweils an Wochenenden).

Dementsprechend liegt der Sportlärm zeitlich gänzlich neben den Betriebszeiten der Gewerbebetriebe.

Im Zuge der Bebauungsplanung wird zurzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche Anlage zum Bebauungsplan wird. Die Ergebnisse der ersten Berechnungen wurden in einer Kurzstellungnahme zusammengefasst, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. Die Stellungnahme wird bis zu den Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch das vollständige Gutachten ersetzt.

Aus den ersten Ergebnissen geht hervor, dass sich die maßgeblichen Immissionsorte an der Hauptstraße westlich des Plangebietes befinden und gemäß der vorhandenen Nutzung (und auch gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan) als Mischbauflächen einzustufen sind. Entsprechend sind für die immissionsrechtliche Betrachtung die Orientierungs- bzw. Richtwerte der DIN 18005 und der TA-Lärm für Mischgebiete maßgebend.

Diese Werte betragen im Mischgebiet für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) max. 60 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) max. 45 dB(A).

Gemäß den ersten Schallausbreitungsberechnungen werden die Richtwerte im Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum allerdings überschritten. Dementsprechend sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Um die Immissionswerte einhalten zu können, wird das Gewerbegebiet im Bebauungsplan als ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))“ ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich dabei auf die Lärmemissionen.

Unter Punkt E der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

Zum Immissionsschutz der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

1. Betriebe zulässig, die in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Nachtzeitraum) keine Arbeiten im Plangebiet verrichten.
2. Betriebe und Betriebsabläufe, die in Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr Lärmemissionen verursachen, welche außerhalb des Gewerbegebietes zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit in der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte führen, nur dann zulässig, wenn die Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzvorschriften für die Nachtzeit nachgewiesen wird.

Voraussetzung ist die Vorlage eines eigenständigen, auf den jeweiligen Betrieb bezogenes Schallschutzgutachtens im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.



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.

Anforderungen Schallschutzgutachten:

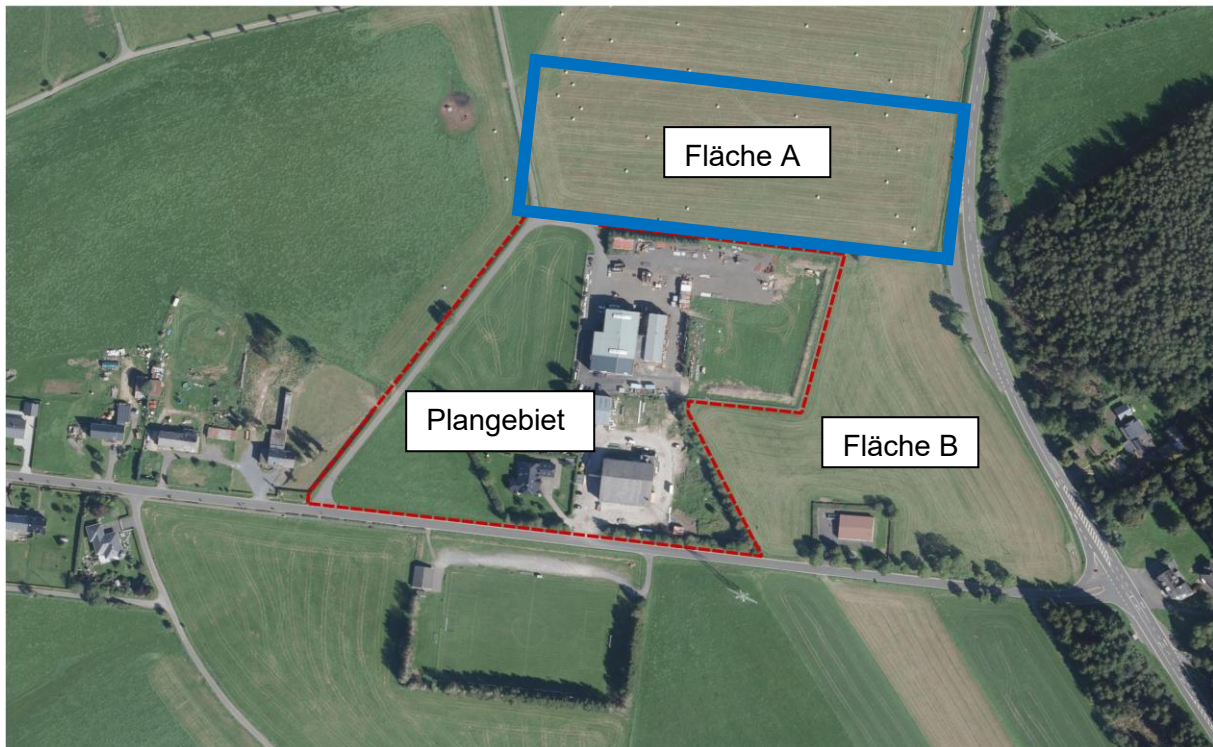
Ein gemäß Punkt 2 vorzulegendes Schallschutzgutachten muss zwingend nachweisen, dass die durch den Betrieb verursachten Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) festgelegten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Gebietseinstufung der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung) für den Nachtzeitraum nicht überschreiten. Das Gutachten hat sämtliche im Nachtzeitraum betriebsbedingten Geräuschquellen sowie alle übrigen maßgeblichen Geräuschquellen der Umgebung zu berücksichtigen und muss von einem Fachplaner zu erstellt werden.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes Roth weiter voranzutreiben. Dabei soll insbesondere eine städtebaulich geordnete Erweiterung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Dabei wird das Plangebiet deutlich kleiner als in der Flächennutzungsplanung dargestellt, ausgewiesen. Hierfür gibt es verschiedene Gründe:

- Fläche A: nördlich des Plangebietes oberhalb des Wirtschaftsweges sind im FNP auch als Gewerbegebiet ausgewiesen, sie sind aber heute in privater Hand. Die Ortsgemeinde sieht aktuell keinen weiteren Flächenbedarf.
- Fläche B: an der östlichen Seite des Gebietes verläuft die Bundesstraße B 265, hier müsste ein Anbauverbot eingehalten werden, zusätzlich wird der Bereich von einer 110-kV-Leitung überspannt, auch das würde zu Restriktionen im Plangebiet führen. In dem Bereich befindet sich eine kleinere gewerblich genutzte Halle, die von der L1 aus erschlossen wird. Die Halle wird als Lager für einen kleinen Handwerksbetrieb im Nebenerwerb genutzt. Der Betrieb hat Bestandsschutz, eine Erweiterung wird nicht angestrebt.



Die Flächen im Plangebiet gehören heute bereits den ortsansässigen Firmen bzw. der Ortsgemeinde. Nur die vordere Fläche (Flur 9, Flurstück 30) ist in Privatbesitz. Der Eigentümer ist bereit, die Flächen bei Bedarf zu veräußern.

Die Planung wurde durch die Firma Krämer & Theisen (Industriemontagen) am nördlichen Rand des Plangebiets angestoßen. Diese möchte ihren Betrieb in Roth langfristig sichern und benötigt für eine Erweiterung entsprechende Flächen (östlich an den Betrieb angrenzend).

Ebenso soll die bestehende Firma Brodel (Holzelementbau) am Südostrand des Plangebietes durch die Planung abgesichert werden. Zusätzlich sind weitere Gewerbeflächen im westlichen Plangebiet vorgesehen, um die Ansiedlung neuer Unternehmen zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Einsehbarkeit des Gewerbegebietes am Ortseingang von Roth bei Prüm bzw. nur wenig verändern, der Gewerbebetrieb Brodel ist zur Landesstraße und zur Ortslage hin mit hohen Heckenstrukturen gut eingefasst. Diese Baum- und Strauchhecken werden im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zur Einbindung des Plangebietes nach Norden und Osten werden Anpflanzungen vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird damit insgesamt minimiert.



**Blick in das Plangebiet aus Richtung Westen / Ortslage**

Die Zufahrt zu den Betriebsflächen des bestehenden Betriebes im Südosten des Plangebietes (Holzelemente Brodel) erfolgt direkt von der Landesstraße L1 aus, die im weiteren Verlauf die Hauptstraße in Roth bei Prüm darstellt.

Der Betrieb im Nordosten (Theisen & Krämer) wird über die Straße „Beim Heidenkreuz“ erschlossen, über die auch die noch unbebauten Gewerbeflächen im Westen des Plangebietes erschlossen werden. Weitere direkte Zufahrten zur Landesstraße werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, hierzu wird in der Planzeichnung der Bereich entlang der L 1 als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ deklariert.

Der Einmündungsbereich der Straße „Beim Heidenkreuz“ in die Landesstraße bleibt unverändert, ein Ausbau der Straße „Beim Heidenkreuz“ wird im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen, auch der Einmündungsbereich in die Landesstraße bleibt unverändert. Die generell freizuhaltenden Sichtbereiche von jeweils 200 m in beide Fahrtrichtungen (bei Geschwindigkeiten von 100 km/h außerhalb der Ortschaft) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die vorhandene Erschließungsstraße geht im Norden in Wirtschaftswege über, die ebenfalls unverändert bleiben. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch weiterhin gewährleistet.





Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

## **6 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben: es sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Die Ausnahme (§ 8, Absatz 3): Wohnungen für Betriebspersonal und Betriebsinhaber, die dem jeweiligen Betrieb direkt zugeordnet werden können, wird ebenfalls zugelassen. Im Plangebiet steht das Wohnhaus des Betriebsinhabers der Firma Brodel, Holzelementebau.

Alle anderen Ausnahmen nach BauNVO § 8, Absatz 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Das Gebiet muss aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))“ ausgewiesen werden. Die Einschränkungen beziehen sich auf den Lärmschutz werden unter Punkt E der Textfestsetzungen gefasst.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Im Plangebiet wird die GRZ mit 0,80 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist der Anteil der ausgewiesenen Gewerbefläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierzu zählen auch Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze etc. auf dem jeweiligen Grundstück.

Damit wird nicht nur der heutige Bestand und die schon geplante Betriebserweiterung ermöglicht, sondern auch evtl. spätere Erweiterungen und vor allem auch Neuansiedlungen abgedeckt.

Gegenüber den Bestimmungen des § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO werden im Plangebiet allerdings bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht in der Grundfläche angerechnet. Diese Ausnahme soll z. B. für den Einbau von unterirdischen Löschwassertanks o.ä. ermöglicht werden.

### **6.3 Baugrenzen**

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt. Außerhalb dieser Baufenster dürfen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Geräteschuppen o.ä.) errichtet sowie Stellplätze und Zufahrten angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Carports.

## 6.4 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die maximale Gesamthöhe der Baukörper wird hierauf bezogen und auf 13,00 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, sodass künftige Erweiterungen maßstäblich in das bestehende Orts- und Betriebsbild eingebunden werden können.

Der Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf die Erschließungsstraße festgesetzt und muss entweder auf der Höhe der Straße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Da die Bauflächen im Plangebiet verhältnismäßig eben sind und der Anschluss an die Erschließungsstraße unproblematisch möglich ist, sollen damit größere Aufschüttungen oder Abtragungen des Urgeländes vermieden werden.



**Betrieb Krämer & Theisen**



**Betrieb Holzelemente Brodel**

## 6.5 Bauweise

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude. Fassaden sind spätestens nach 50 m Länge zu gliedern und durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe zu gliedern.

Diese Maßvorgabe orientiert sich an der Struktur und Dimensionierung der bestehenden Betriebsgebäude sowie an den erkennbaren Erweiterungsabsichten.

## 6.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Neue Zufahrten von den Gewerbeflächen auf die Landesstraße L 1 / „Am Sportplatz“ sind nicht zulässig. Lediglich die im Plangebiet liegende Zufahrt zum Gewerbebetrieb Brodel darf hier bestehen bleiben, die übrigen Flächen müssen über die Straße „Beim Heidenkreuz“ erschlossen werden.

In der Planzeichnung ist eine entsprechende Signatur für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an der L 1 dargestellt.



## **6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Ziel dieser Vorgaben ist eine harmonische Eingliederung des Plangebietes in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild - insbesondere auch im Hinblick auf die besondere Funktion der Ortsgemeinde für Erholung und Fremdenverkehr.

### **6.7.1 Dächer und Dachflächen**

Für die äußere Gestaltung von Gebäuden wird ein besonderer Fokus auf die Gestaltung von Dächern und Dachflächen sowie die Integration von Photovoltaikanlagen gelegt.

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer oder geneigte Dächer zulässig. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig, sie dürfen bei Aufständigung eine Höhe von 4,50 m über Oberkante Flachdach nicht überschreiten.

Bei Wohngebäuden (für betriebszugehöriges Wohnen) sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-42° zulässig. Garagen sind entweder in der gleichen Dachneigung oder als Flachdach zu errichten.

Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an der bestehenden Bebauung und soll insbesondere an der Ortseinfahrt aus Richtung „Schwarzer Mann“ eine störende Wirkung des Gewerbegebietes vermeiden. Stattdessen soll sich das Gebiet gestalterisch in die umgebende Landschaft einfügen.

### **6.7.2 Außenanlagen**

Zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig sind Aufschüttungen und Abtragungen des Geländes zulässig. Die Festsetzung zur Einzäunung der Grundstücke mit Draht- oder Stabmattenzäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m gewährleistet einerseits die betrieblich erforderliche Sicherung der Flächen und fügt sich andererseits maßvoll in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Möglichkeit der Eingrünung und Bepflanzung der Zaunanlagen mit heimischen Laubgehölzen dient der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets und trägt zur ökologischen Aufwertung und optischen Abschirmung der Betriebsflächen gegenüber angrenzenden Nutzungen bei.

### **6.7.3 Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen**

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie der optischen Wirkung des Gewerbegebietes selbst müssen Lagerplätze, Abfallcontainer und ähnliche Anlagen von

öffentlichen Straßen Wegen optisch abgeschirmt werden, z. B. durch mind. 1,50 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzungen mit Laubgehölzen.

#### **6.7.4 Werbeanlagen**

Um eine optische Dominanz von Werbeanlagen im Plangebiet zu verhindern, werden Festsetzungen zu Größe und Anbringung der Anlagen getroffen. Zudem dürfen Werbeanlagen nicht blenden, Leuchtreklamen sind ausgeschlossen.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an Fassaden dürfen Werbefahnen mit einer max. Höhe von 7 m ab Höhe der Erschließungsstraße errichtet werden, Werbefahnen auf Dachflächen oder an Gebäuden sind nicht zulässig.

Auch diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

### **6.8 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Im Planungsgebiet existieren bereits Gebäude und versiegelte Flächen. Diese werden als Bestand anerkannt und müssen nicht ausgeglichen werden. Die hinzukommenden und für weitere Versiegelung freigegebenen Flächen umfassen insgesamt 15.575 m<sup>2</sup>, die derzeit als Intensivgrünland und Nutrasen genutzt werden. Daher ist keine wertvolle oder gar schutzwürdige Vegetation betroffen.

Für den vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft werden direkt im Plangebiet geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geschaffen, indem am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets eine lange Baum- und Strauchhecke angepflanzt wird.

Im Plangebiet sind bereits Baum- und Strauchhecken vorhanden, die das Gebiet und die vorhandenen Gewerbebetriebe gut einbinden und optisch in Richtung Straße und Siedlung abschirmen. Diese Strukturen werden erhalten und durch die geplanten Anpflanzungen ergänzt. So entstehen zum einen weitere wertvolle Grünstrukturen in der sonst agrarisch geprägten Fläche, zum anderen wird die funktionierende Kaschierung des Plangebiets fortgeführt.

Da eine Vollkompensation nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, müssen weitere externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Auf Flur 9, Flurstück Nr.47/1 der Gemarkung Roth bei Prüm südöstlich des Plangebiets nahe der B 265 (Flurstückgröße 19.588 m<sup>2</sup>) wird auf einer Teilfläche von ca. 15.800 m<sup>2</sup> der Fichtenbestand in naturnahen Laubmischwald umgewandelt.

Die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlicher dargestellt und erläutert.

## **6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz ergeben sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung.

Wie in Kapitel 4 erläutert, ist eine Einschränkung des Gewerbegebietes aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den nächstgelegenen Immissionsorten der westlich angrenzenden Ortslage erforderlich.

Für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sind keine Einschränkungen erforderlich, Arbeiten im Nachtzeitraum können jedoch nur dann zugelassen werden, wenn durch den jeweiligen Gewerbebetrieb ein eigenständiges Schallschutzgutachten vorgelegt wird und daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte vorgenommen werden.

Für Betriebe, die für ihre Betriebsabläufe den Nachtzeitraum (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht in Anspruch nehmen müssen, ist die Vorlage eines separaten Gutachtens nicht gefordert.

## **6.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Plangebiet verläuft eine 20 kV-Leitung im Bereich der Flurstücke 54 tlw., 29/7, 29/8, 30 sowie 54 (Wegeparzelle) der Flur 9, Gemarkung Roth bei Prüm sowie eine Niederspannungsleitung über die Flurstücke 29/12, 30 und 54.

Außerdem wird das Plangebiet am östlichen Rand durch den freizuhaltenden Bereich einer 110-kV-Leitung tangiert, die außerhalb des Plangebietes über das Flurstück 29/16 der Flur 9 verläuft.

Für diese Leitungen werden in der Planzeichnung jeweils Schutzbereiche als „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgelegt. Diese Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sind zunächst grundsätzlich von Bebauung und hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Ist eine Freihaltung aus betriebswirtschaftlichen Gründen bzw. zur sinnvollen Ausnutzung der Gewerbefläche nicht möglich, so ist bei der Planung konkreter Bauvorhaben zwingend der Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier) einzubinden.

## **6.11 Hinweise**

Es werden Hinweise zur externen Ausgleichsmaßnahme E 1, zum Umgang mit Boden und Baugrund, zu baulichen Anlagen und zu Bestimmungen des Denkmalschutzes aufgeführt, außerdem Hinweise zur Landwirtschaft und zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, zu Bepflanzungen, zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften und zum Klimaschutz.

Diese Hinweise sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.



## **7 Umsetzung**

### **7.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse**

Die bebauten Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der beiden Betriebe, die freien Bauflächen sind z.T. im Besitz der Ortsgemeinde (Flur 9, Flurstück 29/7) und in privatem Eigentum (Flur 9, Flurstück 30), können aber bei Bedarf angekauft werden.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **7.2 Verkehrliche Anbindung**

Die Zufahrt zu den Betriebsflächen des bestehenden Betriebes im Südosten des Plangebietes (Holzelemente Brodel) erfolgt direkt von der Landesstraße L1 aus, die im weiteren Verlauf die Hauptstraße in Roth bei Prüm darstellt.

Der Betrieb im Nordosten (Theisen & Krämer) wird über die Straße „Beim Heidenkreuz“ erschlossen, über die auch die noch unbebauten Gewerbeflächen im Westen des Plangebietes erschlossen werden.

Weitere direkte Zufahrten zur Landesstraße werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, hierzu wird in der Planzeichnung der Bereich entlang der L 1 als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ deklariert.

Der Einmündungsbereich der Straße „Beim Heidenkreuz“ in die Landesstraße bleibt unverändert, ein Ausbau der Straße „Beim Heidenkreuz“ wird im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen, auch der Einmündungsbereich in die Landesstraße bleibt unverändert.

Die generell freizuhaltenen Sichtbereiche von jeweils 200 m in beide Fahrtrichtungen (bei Geschwindigkeiten von 100 km/h außerhalb der Ortschaft) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die vorhandene Erschließungsstraße geht im Norden in Wirtschaftswege über, die ebenfalls unverändert bleiben. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch weiterhin gewährleistet.

Der ruhende Verkehr (Mitarbeiter- und Kundenstellplätze) wird innerhalb der jeweiligen Betriebsgrundstücke nachgewiesen.

### **7.3 Technische Infrastruktur**

#### **Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom sowie der Telekommunikation ist bereits vorhanden bzw. kann über die Erweiterung der örtlichen Netze gewährleistet werden.

### Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation der Ortslage Roth bei Prüm. Für die beiden im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe ist der Anschluss bereits vorhanden.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auf den betriebseigenen Gewerbeflächen. Zum Bebauungsplan wurde ein eigenständiges Entwässerungskonzept erstellt, dass Anlage zum Bebauungsplan ist.

Die im Entwässerungskonzept beschriebenen Maßnahmen sind bei der Umsetzung zu beachten. Die Entwässerung der einzelnen Gewerbeflächen muss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

### Löschwasser

In Gewerbegebieten muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, Anhang 1 (Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) eine Grundsatz der Löschwasserversorgung von mind. 96 m³ /h bzw. 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden (bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung und abhängig von der überwiegenden Bauart).

Der Löschwasserbedarf für den über den Grundsatz hinausgehenden jeweiligen Objektschutz muss im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren auf den Einzelfall bezogen geprüft und eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Je nach Brandlast des Vorhabens kann eine selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden.

## 7.4 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Gewerbeflächen	36.954 m²
Private Grünflächen	3.551 m²
Verkehrsflächen (Straße „Beim Heidenkreuz“)	1.902 m²
<b>Summe aller Flächen im Geltungsbereich</b>	<b>42.407 m²</b>
+ externe Ausgleichsmaßnahme E 1 auf Flurstück 47/1 der Flur 9, Gemarkung Roth	15.800 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden von der Ortsgemeinde Roth bei Prüm getragen.

## **8 Bebauungsplanung**

### **8.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde), die Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2) sowie die schalltechnische Untersuchung und das Entwässerungskonzept.

### **8.2 Bearbeitung**

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Juli 2025 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

### **8.3 Planverfahren und Abwägung**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt und im Regelverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“ wurde seitens des Ortsgemeinderates Roth bei Prüm in öffentlicher Sitzung am 01.10.2025 gefasst.

In gleicher Sitzung wurde die Bebauungsplanung vorgestellt und die Planung mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Gemeinderat als Vorentwurf beschlossen, ebenso die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

*Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form der Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Mit Schreiben vom ..... wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Fristsetzung bis zum ..... gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.*

*Am ..... hat der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und entschieden sowie die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.*

*Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom ..... bis .... Die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .... unter Fristsetzung bis zum .....*

*Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Roth bei Prüm am ..... beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.*

## 9 Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Roth bei Prüm soll am östlichen Ortsrand an der Landesstraße L 1 ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im Plangebiet sind bereits zwei Gewerbebetriebe vorhanden, allerdings gibt es derzeit kein Baurecht für Erweiterungen oder Neuansiedlungen.

Ziel der Planung ist es, die Standortsicherung dieser Betriebe zu gewährleisten und gleichzeitig auch die Möglichkeit zu schaffen, weitere Betriebe anzusiedeln. Konkret ist die zeitnahe Errichtung einer weiteren Produktionshalle für die Fa. Krämer & Theisen geplant.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für die Bestandsicherung und Erweiterung der bestehenden Betriebe und darüber hinaus für die Neuansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben hergestellt und rechtlich gesichert werden.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Beim Heidenkreuz“ der Ortsgemeinde Roth bei Prüm.

Roth bei Prüm, den \_\_\_\_\_ ,

(Dienstsiegel)

---

(Unterschrift Ortsbürgermeister Michael Brodel)