Bebauungsplan "Gewerbegebiet Roth" der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

Lageplan Maßstab 1: 1.000

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV | © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 07 / 2025

Legende zur Plandarstellung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- Gewerbegebiet

Baugrenzen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Laubgehölzen

Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch (110 kV / 20 kV / NSP)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- \- schmale Flächen
- freizuhaltende Sichtbereiche (200 m in beide Richtungen bei Geschwindigkeit 100 km/h)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. Gebäudehöhen	
Bauweise	Dachformen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Roth bei Prüm hat am 01.10.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Roth bei Prüm, den _____

(Dienstsiegel)

Michael Brodel, Ortsbürgermeister

Beteiligungsverfahren

Die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am ..... beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Entwässerungskonzept und dem Beschluss der Ortsgemeinde vom ..... gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/bauleitplanung veröffentlicht. Zudem war der Entwurf im im Geoportal RLP unter Https://www.geoportal.rlp.de einzusehen.

Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum ..... beteiligt.

Roth bei Prüm, den _____

(Dienstsiegel)

Michael Brodel, Ortsbürgermeister

Ausfertigung und Bekanntmachung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.

Roth bei Prüm, den _____

(Dienstsiegel)

Michael Brodel, Ortsbürgermeister

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Gem § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom ..... bis zum ..... statt.

Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom ..... unter Fristsetzung bis zum ..... am Verfahren beteiligt.

Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Roth bei Prüm, den _____

(Dienstsiegel)

Michael Brodel, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Roth bei Prüm hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Roth bei Prüm, den _____

(Dienstsiegel)

Michael Brodel, Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Roth bei Prüm, den _____

(Dienstsiegel)

Michael Brodel, Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Textfestsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 BauNVO ein **„eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe)** festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf Lärmimmissionen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes gelten die Festsetzungen unter Punkt E.

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Absatz 2:

- 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

Die Ausnahme gemäß § 8, Absatz 3 Nr. 2, 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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 wasserdurchlässig 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:

maximal zulässige Gesamthöhe: 13 m

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen.

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

3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkte 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 Erschließungsebene muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Ausnahme:
Bei bestehenden Gewerbebetrieben gilt als Höhenlage neuer baulicher Anlagen und Gebäude die Höhe des jeweiligen vorhandenen Betriebshofes.

4 Bauweise

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

5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Außer den bestehenden Zufahrten zu den Gewerbeflächen (Stand 09/2025) sind weitere direkte Zufahrten von den Bauflächen auf die Straße L1 / „Am Sportplatz" nicht zulässig (vgl. Planzeichnung: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 und Abs. 6 LBauO)

1.Dächer und Dachflächen

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

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

Für Wohngebäude 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. 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.

3. Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen (zu den Straßen "Am Sportplatz" / L 1 und "Beim Heidenkreuz")

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.

4. 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 und Werbeschilder 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.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 BauGB)

1. Maßnahme M1: Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) 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.

2. Maßnahme A1: Auf den "Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind folgende heimische Arten zu verwenden:

   Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus, Feldahorn (Acer campestris), 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 (Euonimus 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
   Abgängige Gehölze sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

3. Die in der Planzeichnung dargestellten Baum- und Strauchhecken im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Pflanzen sind diese in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
   Erforderliche Pflegeschnitte und abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist gleichzeitig auf max. 30% der Fläche zulässig.
   Auf den Baumscheiben ist nur organische Düngung zulässig.

D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Die unter Festsetzung Nr. C 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind zwingend den direkt angrenzenden Bauflächen auf Flurstück 29/15 und 29/16 tw. der Flur 9, Gemarkung Roth zugeordnet. Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Erweiterung (gegenüber vorhandener Bebauung Stand 09/2025) auf dem jeweiligen Grundstück 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 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 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 Innenräumnen, die keine wahrnehmbaren Außenlärmemissionen verursachen.
- Notwendige An- und Abfahrten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Anforderungen Schallschutzgutachten:
Ein gemäß Punkt 2 vorzulegenedes 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 erstellt werden.

F Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Flächen mit Leitungsrecht (kV-Leitungen) 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.

G Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahme E 1:
Auf Flurstück 47/1 der Flur 9, Gemarkung Roth südöstlich des Plangebiets nahe der B 265 (Flurstücksgröße 19.588 m²) ist auf einer Teilfläche von ca. 15.800 m² der Fichtenbestand in naturnahen Laubmischwald umzuwandeln.

a) Flächiger Abtrieb der Fichten außerhalb der Schonzeit von März bis September unter Erhaltung des Aufwuchses von Laubgehölzen auf dem Waldgrundstück.
b) Der Kernbereich ist mit einer Mischung aus ca. 60% Rotbuche (Fagus sylvatica), 10% Traubeneiche (Quercus petraea), 10% Bergahorn (Acer pseudoplatanus), 5% Bergulme (Ulmus glabra), 5% Eberesche (Sorbus aucuparia), 5% Mehlbeere (Sorbus aria), 5% Vogelkirsche (Prunus avium) aufzuforsten (Forstware, nach Arbeitsanleitung des Forstamtes, ca. 12.000 m², 4 Gehölzarten pro 10 m² = 4.800 Stück).
c) Randlich zum Kernbereich ist in einer Breite von 5m ein Waldmantel zu entwickeln. Der teilweise vorhandene Strauch- und Baumaufwuchs ist hier zu erhalten. Zusätzlich ist eine lockere Initialpflanzung anzulegen (Forstware, ca. 3.800 m², 2 Gehölzarten pro 10m² = 760 Stück). Folgende Arten sind zu verwenden:
   Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus spec.), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Gemei-ner Scheeball (Viburnum opulus). Pflanzqualität: Forstware.
   Die Zwischenräume der Pflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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

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.
Für jeden Bauabschnitt sind die Maßnahmen spätestens 1 Jahr im Verhältnis 2:1 zu den neu versiegelten Flächen auszuführen.
Ein Herausteilen von Bauflächen aus den jeweiligen Flurstücken ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

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 abzuschieben, 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. genuchliche/ 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://geold.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Bauliche Anlagen

5. 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.
6. Es werden baulplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
7. 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.
8. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

Denkmalschutz

9. SolltenSollten 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 Grundstücks 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

10. Die im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Die Entwässerung der einzelnen Gewerbeflächen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
11. 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).

Landwirtschaft

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

Hinweise zu Bepflanzungen

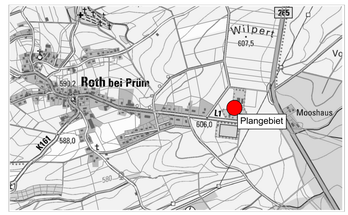
13. Bei Bepflanzungen ist hinsichtlich von Grenzabständen das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
14. Herstellung von Pflanzungen: Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 *"Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten"* zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

15. 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.

Klimaschutz

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



Lage des Plangebietes

planLENZ
Plan - Lenz GmbH
Hahnplatz 23 - 54595 Prüm - 0 65 51 / 96 500 - 0
info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Roth" der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

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