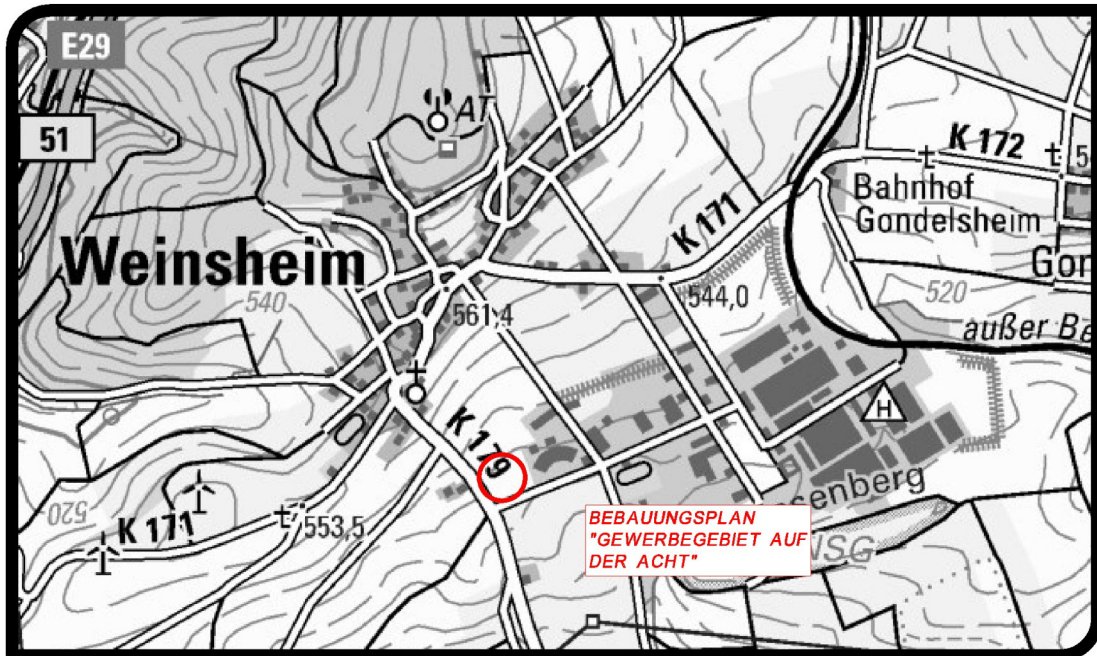


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AUF DER ACHT"

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNGSVERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 880

DATUM: 19.12.2024

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



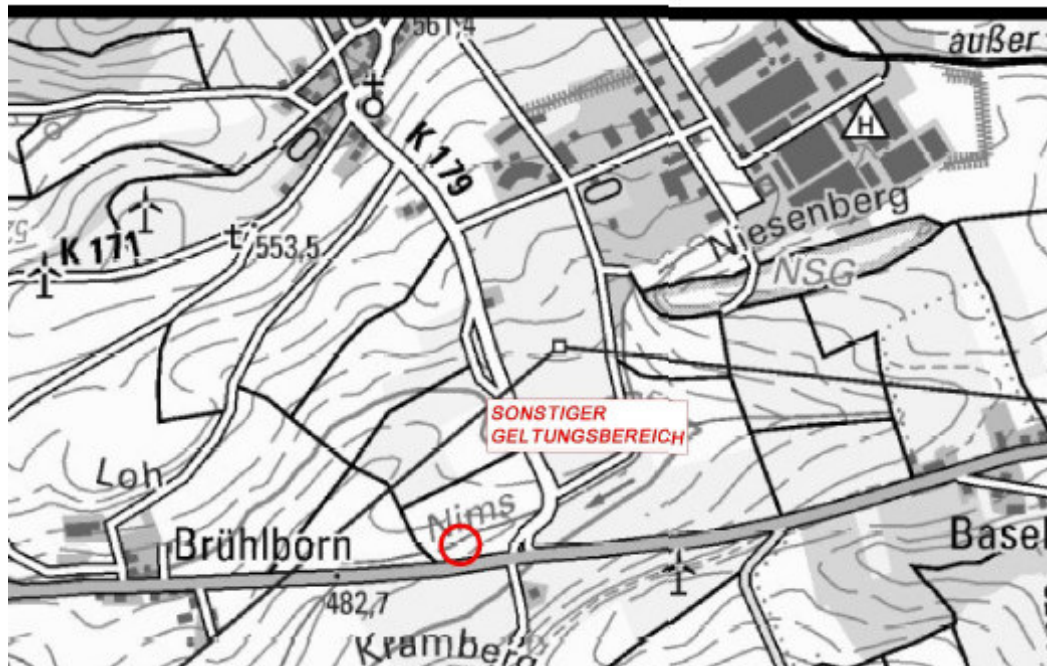
K1779

Auf der

Querten

ken

ÜBERSICHT SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

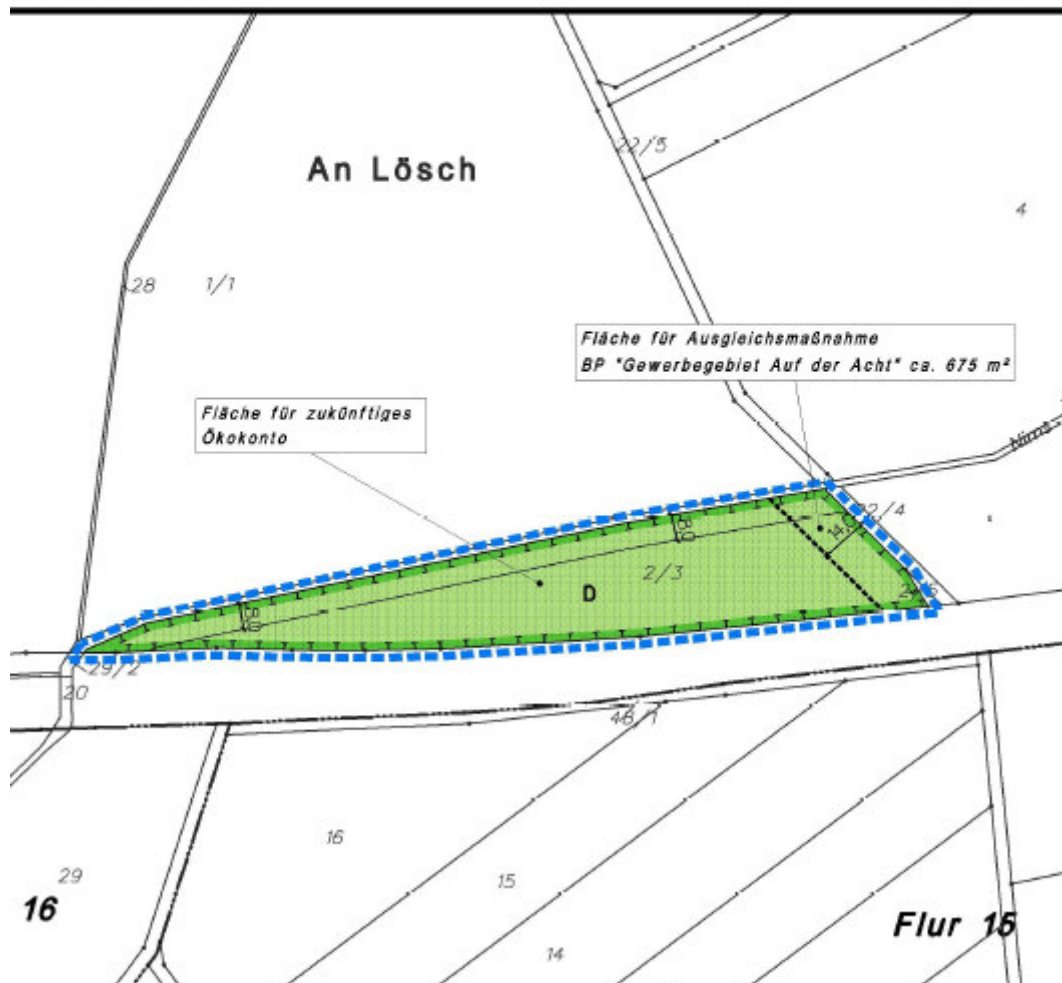


SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG WEINSHEIM - FLUR 14 - PARZELLE 2/3

ca. 6.440 m²

M. 2.000



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG G E_e	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN II GH max. 12,5 m
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,6
BAUWEISE a	DACHFORM -

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)



GE = Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. 1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

z. B. 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GH = 12,5 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

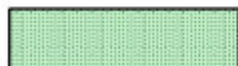
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Abwasser (Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z. B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
(Quelle: Schallgutachten Konzept dBplus, 03.12.2024)

Sonstige Darstellungen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



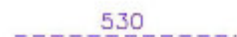
Bauverbotszone



nicht eingemessener Fahrbahnrand



Flurgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 530 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT (§ 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 REGELUNG BESONDERER ZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Einzelhandel: Einzelhandel ist nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall mit Zustimmung der Ortsgemeinde zugelassen werden.

Bordellbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sind nicht zulässig.

1.4 GLIEDERUNG NACH ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN (§ 1 (4) BauNVO)

Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,8.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 1,6.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

- Gebäudehöhe max. 12,50 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als **oberer Maßbezugspunkt** gilt der höchste Punkt des Daches (max. Höhe der Gebäudehülle des Baukörpers, unberücksichtigt bleiben technische Aufbauten und Solar-/Photovoltaikanlagen).

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt eine NHN-Höhe von 527,50 m ü. NHN. Diese NHN-Höhe darf maximal um 12,50 m überschritten werden.

3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Grenzabstände nach Landesbauordnungsrecht sind einzuhalten.

5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

6 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Ziffer 14 bzw. § 9 (1) 25a i.V.m. Ziff. 20 BauGB)

6.1 ORDNUNGSBEREICH A – AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG

Innerhalb der 4,0 m breiten Fläche des Ordnungsbereichs A ist ein offenes System zur Außengebietswasserrückhaltung bzw. -ableitung zulässig (z.B. Muldensystem, ggf. kaskadenartig, Einzelheiten sind gemäß fachtechnischer Entwässerungsplanung vorzusehen).

Die Fläche ist als artenreiches Grünland anzulegen und zu pflegen.

6.2 ORDNUNGSBEREICH B – GEBIETSEINGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich B ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m² sind 2 Bäume 2. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Plangebietsrand ist ein 1,50 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Die unterlagernden Flächen sind durch Ansaat mit artenreichem Regiosaatgut zu begrünen.

In diesem Bereich sind zudem Abgrabungen oder andere erhebliche Veränderungen der Geländeoberfläche unzulässig, um das Landschaftsbild zu schützen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

6.3 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

6.4 PRIVATER NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNGSBEREICH / ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRÜNLAND (ORDNUNGSBEREICH C)

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich C) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen. Chemische Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche
Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

6.5 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGS- BEREICH

ENTWICKLUNG VON ARTENREICHEM EXTENSIVGRÜNLAND UND EINES GEWÄSSERRANDSTREIFENS (ORDNUNGSBEREICH D)

Innerhalb des Ordnungsbereichs D ist ein 8,0 m breiter Gewässerrandstreifen entlang der Nims zu entwickeln. Entlang des Bachlaufs sind vereinzelt oder in Gruppen mit max. 3 Gehölzen mindestens 10 Weidenstecklinge zu pflanzen. Diese sind durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Auf diesem 8,0 m breiten Streifen ist zusätzlich eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Die restliche Fläche ist als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise Hochstaudenflur: Die Mahd der Böschungen darf nicht vor Ende Juli erfolgen und ist gestaffelt durchzuführen. Das bedeutet, dass der Randstreifen in zeitlich versetzten Abständen und Räumen erfolgen soll. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Mahd ist durch geeignetes Mähwerkzeug wie einem Mähbalken durchzuführen, Häkseln oder Mulchen ist nicht erlaubt. Ist die Hochstaudenflur in einem guten Erhaltungszustand, kann auf jährliches Mähen verzichtet werden und nur noch alle 2-3 Jahre gemäht werden. Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche mit geeignetem Regiosaatgut einzusäen. Vor der Einsaat ist die Fläche durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Arbeitsschritte zeitnah hintereinander erfolgen, um ein Ausschwemmen von Sedimenten in die Nims zu verhindern. Für die Aussaat ist eine artenreiche Ufersaum-Mischung aus dem Ursprungsgebiet 7 (oder 9) zu wählen. Schon vorhandene kleinflächige Mädesüßbestände sind zu erhalten und in das Aussaatkonzept zu integrieren.

Herstellungs- und Pflegehinweise Extensivgrünland: Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umpflügen, grubbern, etc.). Im Jahr vor der Aussaat kann je nach Absprache mit dem bewirtschaftenden Landwirt auch eine Aushagerung stattfinden, in dem Getreide gesät wird, dieses aber nicht gedüngt und gespritzt wird und dann die Fläche zum entsprechenden Erntezeitpunkt abgeerntet wird. Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräser- und Kräuteranteil zu verwenden. Hier ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 (oder 9) auszuwählen. Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch die ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erzielt. Bei der Mahd ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln oder Dünger sowie den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

7.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

15 % der jeweiligen gewerblichen Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Artenauswahl: (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Laubbäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Gruncels

7.2 BEPFLANZUNG ENTSTEHENDER BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1 m sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu er-setzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

8 ANFORDERUNGEN AN DIE EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND BAULICHEN ANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB, § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO)

8.1 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Zulässig in dem in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Bereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emission		Fläche
	LEK Tag [dB]	LEK Nacht [dB]	[m²]
GEe	61	46	8.921

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691:2006-12.

Richtungsabhängige Zusatzkontingente werden nicht vergeben.

Ergänzende Vorgaben zur Geräuschkontingentierung

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets ist bei Realisierung konkreter Nutzungen sicherzustellen.

8.2 MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume* mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

8.3 SCHALLGEDÄMMTE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

*Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9 WERBEANLAGEN

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

Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet.

Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

10 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente, sichtdurchlässige Einfriedungen sind bis max. 2,50 m zulässig.

Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die innerhäusliche/innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Vorhandene Dränagen: Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundstücken vorhandene Dränagen auf den Grundstücken so umzuverlegen sind, dass die Funktionsfähigkeit des Dränagen-Systems als solches erhalten bleibt.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Umwidmung/Umgestaltung der Flächen umzusetzen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, sollten diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen insektennachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse empfohlen.

Begrünungsempfehlungen:

- Es wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen (z.B. mit Wildem Wein, Waldrebe, Geißblatt) sowie eine Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftoleranter Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt).
- Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Wasserdurchlässige Beläge: Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Baugestalterische Empfehlungen: Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Radonprävention: Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes seitens des jeweiligen Bauherren (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind (siehe hierzu Kapitel „Immissionsschutz“ - Unterkapitel „Radon“).

Denkmalschutz: Die Plangebietsfläche wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz Koblenz vom 15.04.2020 zum südlich benachbart gelegenen Industriegebiet wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt). Daher ist der Beginn der Erdarbeiten der GDKE rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Beim Auftreten von erdgeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitaler Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.