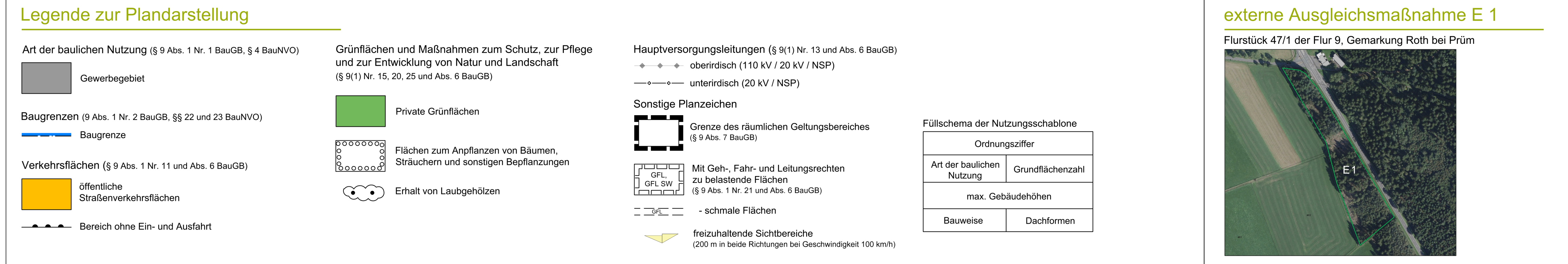


Bebauungsplan "Gewerbegebiet Beim Heidenkreuz" der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

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



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Die Ortsgemeinde Roth bei Prüm hat am 28.04.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Beteiligungsverfahren Die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 01.07.2026 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Entwurfskonzept und dem Beschluss der Ortsgemeinde vom 01.07.2026 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/bauabplanung veröffentlicht. Zudem war der Entwurf im Geoportal RLP unter https://www.geoportal.rlp.de einzusehen. Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am mit dem Hinweis öffentlich 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.	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 bekräftet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.
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 19.01.2026 bis zum 19.02.2026 statt. Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 16.01.2026 unter Fristsetzung bis zum 19.02.2026 am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.	Satzungsbeschluss Der Ortsgemeinderat Roth bei Prüm hat am den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zuletzt gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	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, Targartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Roth bei Prüm, den (Dienststempel)	Roth bei Prüm, den (Dienststempel)	Roth bei Prüm, den (Dienststempel)
Michael Brode, Ortsbürgermeister	Michael Brode, Ortsbürgermeister	Michael Brode, Ortsbürgermeister

Textfestsetzungen

Hinweis: Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind in 03_Textfestsetzungen_BP-GE-Beim-Heidenkreuz_Roth_20260701.pdf dokumentiert

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 im Bereich der **Ordnungsziffer 1** ein **„Gewerbegebiet“ (GE)** und im Bereich der **Ordnungsziffer 2** ein **„eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe)** festgesetzt.
Die Einschränkungen im Bereich der Ordnungsziffer 2 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
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach BauNVO § 8, Absatz 3:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen 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/Erklärung 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 Bautelle, 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 Gebäudeseitenwand rechtwinklig zur Straßenecke) 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 Betriebsbodens.

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 Baulichen auf die Straße L1 / „Am Sportplatz“ nicht zulässig (vgl. Planzeichnung: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungs Vorschriften

(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 (Aufständering 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 auch mit Flachdach zu errichten.

2. Außenanlagen

Die Errichtung von Außenanlagen sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baulfläche zulässig.

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

3. Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen

(an den Straßen „Am Sportplatz“ L1 und „Beim Heidenkreuz“)
Lagerplätze, Aufstellplätze und ähnliche Anlagen müssen von öffentlichen Straßen und Wegen durch mind. 1,50 m hohe Wände, Erdwälle und/oder dicke Bepflanzungen mit Laubbäumen 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 Fahnenmasten 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)

- Maßnahme M1: Für Oberflächenbepflanzungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebaut werden müssen. Geeignet sind z.B. offentypiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.a.

(Fortsetzung C - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

- Maßnahme A1: Auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind gebietsweise und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgeländes „Westdeutsches Bergland“ folgender Arten zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlebeere (*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. leucogata), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. avensis* u.a.).

Abstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Pflanzqualität: Heister.

Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Planzabstand 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.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Jahr nach Rohbauaufstellung der ersten baulichen Anlage im Bereich der Ordnungsziffer 1 (Flurstücke 29/15 und 29/16 der Flur 9, Gemarkung Roth) durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Abzweigende Gehölze sind in der unmittelbaren 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 sowie anderer Nutzungen (z. B. als Lager, Kompost, Grünabfallentsorgung) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Jahr nach Rohbauaufstellung der ersten baulichen Anlage im Bereich der Ordnungsziffer 1 (Flurstücke 29/15 und 29/16 der Flur 9, Gemarkung Roth) durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Abzweigende Gehölze sind in der unmittelbaren 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 sowie anderer Nutzungen (z. B. als Lager, Kompost, Grünabfallentsorgung) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baum- und Strauchhecken im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Pflanzen sind diese in der unmittelbaren 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 Baulichen auf Flurstück 29/15 und 29/16 bzw. der Flur 9, Gemarkung Roth zugeordnet. Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsabfekt der ersten baulichen Erweiterung (gegenüber vorhandener Bebauung Stand 09/2025) auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

Ein Herausheben von Baulichen 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)

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) in Ordnungsziffer 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente Lex	
	Lex tag	Lex nachts
GE-01	64	51
GE-02	64	49
GE-03	66	52
GE-04	65	56

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

Für die Richtungskategorien A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK_zus.T	EK_zus.N
A	231,8	316,7	0	20
B	316,7	149,9	8	5
C	149,9	231,8	9	6

Die Richtungskategorien beziehen sich auf den folgenden Referenzpunkt:
X: 314811,79 / Y: 5576088,85

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 Bezugsgröße ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche heranzuziehen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Außerdem sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm enthalten. Dementsprechend sind 0,5 m vor dem geöffneten Fenster die folgenden Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung einzuhalten:

- Tags: 65 dB(A)
- In der lautesten Nachtstunde: 50 dB(A)

Einzelne Geräuschschlagen sollen die Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

F Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Mittel- und Leitungsplanungseinsparungen
Flächen mit Leitungsrecht (KV-Leitungen) zugunsten des Versorgungsträgers sind zunächst grundsätzlich von Bebauung und hochwasserdeutscher 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, Regionalnetze) zu befragen.

110-kV-Freileitung (am südöstlichen Rand des Plangebietes)

Der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

Schmutzwasserleitungen

Der Schutzstreifen am Südost des Plangebietes sowie östlich der Straße „Beim Heidenkreuz“ (GfL SW) zugunsten des Verbandsgemeindebezirks Prüm und der Ortsgemeinde Roth ist von jeglicher Bebauung und Neupflanzung freizuhalten.

Die am Südost des Plangebietes innerhalb der Fläche vorhandene Baum- und Strauchhecke, die prinzipiell zu pflegen ist, darf nur bei zwingenden, erforderlichen Arbeiten an der vorhandenen Schmutzwasserleitung entfernt werden. In diesem Fall ist sie gleichwertig zu ersetzen.

G Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahmen E 1:

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

- Flächiger Abtrieb der Fichten außerhalb der Schonzeit von März bis September unter Erhaltung des Aufwuchses von Laubgehölzen auf dem Waldbodenstück.
- 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% Mehlebeere (*Sorbus aria*), 5% Vogelkirsche (*Prunus avium*) aufzuforsten (Forstware, nach Arbeitsanweisung des Forstamtes, ca. 12.000 m², 4 Gehölzarten pro 10 m² = 4.800 Stück).
- 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 Infillpflanzung 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*), Hundrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Pflanzqualität: Forstware.
Die Zwischenräume der Pflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Abgänger 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 Fertigstellungseffekte der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen sind auf der Basis des zulässigen Verriegelungsanteils zu 80% den Baugrundstücken und zu 20% den Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die naturschutzrechtlichen externen Maßnahmen sind zu proportionalen Anteilen den Baulichen 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 Herausheben von Baulichen aus den jeweiligen Flurstücken ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

Boden- und Erdarbeiten, Bodenschutz

1. Bei Bodenarbeiten ist der Boden entsprechend der gültigen Normung sorgsam zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1064) zu berücksichtigen.

2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19915, 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 Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorhaben bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

3. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchlich-visuelle Auffälligkeiten) ergeben oder Boden- bzw. Grundwasseranreicherungen angetroffen werden, ist unverzüglich 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. Für den Bereich des Plangebietes sind keine bodenschutzrelevanten Flächen (Altlagungen, Altstandorte, sonstige Verdachtsflächen) registriert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/ Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.

5. Nach dem Geologiedatensatz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse sind das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Bauliche Anlagen

- 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.
- Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
- Bei Gebäudeunterstellung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser gemäß DIN 19195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
- Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schallschwingungen in Boden und Grundwasser sind zu beachten.
- Zwischen baulichen Anlagen und befestigtem Fahrbahnbereich der L 1 ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.

Denkmalschutz

- 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 Fundstellenminder 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@gdk.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Wittlich-Prüm (Tel: 0655/115-0 o. info@biburg-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.
- Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet

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

14. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwasserentzug ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser (Brauchwasser).

Landwirtschaft

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

Hinweise zu Bepflanzungen

16. Bei Bepflanzungen ist hinsichtlich von Grenzabständen das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

17. Herstellung von Pflanzungen: Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18816 „Vegetationsdecke im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

18. Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiermit 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.

(Fortsetzung Hinweise - Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften)

- Eingriffe in die Offenlandflächen, inkl. Erdbarbeiten (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

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

Starkregenvorsorge