

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Beim Heidenkreuz" der Ortsgemeinde Roth bei Prüm

Textfestsetzungen und Hinweise

Planungsstand Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 01.07.2026 /
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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

Bearbeitung Plan-Lenz GmbH,
54595 Prüm

Ulrich Bielefeld,
88662 Überlingen



Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Höhe der baulichen Anlagen	4
3.1	Höhenlage der baulichen Anlagen	4
4.	Bauweise	4
5.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	5
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO	5
1.	Dächer und Dachflächen	5
2.	Außenanlagen	5
3.	Abschirmung von Nebenanlagen zu Straßen (zu den Straßen „Am Sportplatz“ / L 1 und „Beim Heidenkreuz“)	5
4.	Werbeanlagen	5
C	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 sowie 25 BauGB	6
D	Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB	7
E	Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	7
F	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 26 BauG	9
G	Hinweise	10

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (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
- 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 Geltungsbereiches durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

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

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

Hinweis / Erläuterung zur Grundflächenzahl

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

Ausnahme gegenüber § 19 (4) BauNVO:

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

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

3. Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

Die Höhenlage der 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 Ausfahrt

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 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (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 (Aufständigung 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 i. V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(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 **gebietsheimische und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebietes „Westdeutsches Bergland“** folgender **heimische** Arten zu verwenden:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Abstand der Bäume untereinander: max. 10 m. Pflanzqualität: Heister.

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

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

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

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) im Jahr nach Rohbaufertigstellung der ersten baulichen Anlage im Bereich der Ordnungsziffer 1 (Flurstück 29/15 der Flur 9, Gemarkung Roth) durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist nicht zulässig.

Abgängige Gehölze sind in der 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 baulichen Anlagen sowie **anderweitige Nutzungen (z. B. als Lager, Kompost, Grüngutentsorgung)** sind **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(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

Die unter Festsetzung C 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind zwingend den direkt angrenzenden Bauflächen auf Flurstück 29/15 und 29/16 tlw. 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 (1) Nr. 24 BauGB

~~Zum Immissionsschutz der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung sind im Geltungsbe-
reich dieses Bebauungsplanes~~

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

~~Voraussetzung ist die Vorlage eines eigenständigen, auf den jeweiligen Betrieb bezoge-
nes 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 erstellt werden.~~

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 L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK}	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
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 Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} 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 Richtungssektoren 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 Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche heranzuziehen.

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

Außerdem sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. 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 Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches tags 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 (1) Nr. 26 BauG

Mittel- und Niederspannungsleitungen

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.

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 Südrand des Plangebietes sowie östlich der Straße „Beim Heidenkreuz“ (GFL SW) zugunsten des Verbandsgemeindewerks Prüm und der Ortsgemeinde Roth ist von jeglicher Bebauung und Neubepflanzung freizuhalten.

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

G Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahme E 1:

Auf Flurstück 47/1 der Flur 9, Gemarkung Roth südöstlich des Plangebiets nahe der B 265 (Flurstückgröße 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*), Gemeiner 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, Bodenschutz

1. Bei Bautätigkeiten 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 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. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben **oder Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen 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 (Altablagerungen, 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 Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Bauliche Anlagen

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden.
7. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
8. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
9. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.
10. **Zwischen baulichen Anlagen und befestigtem Fahrbahnrand der L1 ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.**

Denkmalschutz

11. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei

der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

12. [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 Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser (Brauchwasser).

Landwirtschaft

15. Durch die umliegende landwirtschaftlich 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.

Hinweis 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 18 916 „*Vegetationstechnik 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. 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.
19. [Eingriffe in die Offenlandflächen, inkl. Erdarbeiten \(Abtragungen / Aufschüttungen\), sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist die Fläche unmittelbar vor Eingriff durch eine zuvor](#)

benannte ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf den Besatz mit Offenlandbrütern zu kontrollieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Nach Kontrolle der Fläche durch die ÖBB und Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde kann außerhalb des o.g. Zeitraumes mit Eingriffen in das Offenland begonnen werden.

Klimaschutz

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

Starkregenvorsorge

23. Bei der Planung baulicher Anlagen sollte eine potenzielle Gefährdung durch Starkregen berücksichtigt werden. Es wird auf die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>). Für Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

Löschwasser

24. Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung aus dem Trinkwassernetz nicht ausreicht und dass, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzlich und selbst zu erbringende Löschwasserversorgung erforderlich werden kann.

Wasserseitige Erschließung

25. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse kann die wasserseitige Erschließung lediglich mit einem sehr geringen Versorgungsdruck von max. 1,5 bar erfolgen. Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung zu gewährleisten, ist seitens der Gewerbetreibenden ggf. der Einbau einer eigenen Druckerhöhungsanlage vorzunehmen.

110 kV-Leitung (südöstlich des Plangebietes)

26. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Einmündungsbereich „Beim Heidenkreuz“ / L 1

27. Bei Ausbau der Straße „Beim Heidenkreuz“ ist dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Gerolstein eine straßentechnische Detailplanung des Einmündungsbereiches vorzulegen und mit dem LBM abzustimmen. Für den Einmündungsbereich sind die nach RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) erforderlichen Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.